

AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH AGUNAN OLEH BANK TANPA IJIN PIHAK DEBITUR

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/Pdt/1986

Tanggal 31 Mei 1990)

SKRIPSI



Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi syarat - syarat untuk menyelesaikan program studi Ilmu Hukum (SI) dan mencapai Gelar Sarjana Hukum

Asal:	Hadiah	Klass
	Pembelian	346.043
Tarikh:	26 AUG 2002	YUD
Nc. In:	1467	a
Oleh:	KLASIR/PELAYAN: <i>rdew</i>	C-1

Andika Yudiantara

NIM. 94 147

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
2002

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH AGUNAN
OLEH BANK TANPA IJIN PIHAK DEBITUR**

(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/Pdt/1986

Tanggal 31 Mei 1990)

SKRIPSI

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
syarat-syarat untuk menyelesaikan program
studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai
gelar Sarjana Hukum

Oleh :

ANDIKA YUDANTARA

NIM. 94 147

DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2001

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH AGUNAN
OLEH BANK TANPA IJIN PIHAK DEBITUR
(Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/Pdt/1986
Tanggal 31 Mei 1990)**

Diajukan guna melengkapi tugas akhir dan memenuhi
syarat-syarat untuk menyelesaikan program
studi Ilmu Hukum (S1) dan mencapai
gelar Sarjana Hukum

Oleh :

ANDIKA YUDANTARA
NIM. 94 147

Pembimbing :

HARDININGSIH, S.H
NIP. 130 253 854

Pembantu Pembimbing :

HIDAJATI, S.H
NIP. 130 781 336

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

2001

MOTTO :

**“ SESUNGGUHNYA YANG TAKUT BENAR KEPADA ALLAH
HANYALAH MEREKA YANG BERILMU PENGETAHUAN “**

(QS : AL FATHIR : 68)

KUPERSEMBAHKAN KARYA INI DENGAN SEPENUH
HATI TERUNTUK :

- ❖ AYAHANDA ARIEF SYAIRODJI (Alm), IBUNDA TOETI SOENARTI ATAS KEIKHLASAN, HARAPAN DAN SEMANGATMU YANG TELAH MENJADI RUH DALAM HIDUPKU
- ❖ ALMAMATERKU TEMPAT MENUNTUT ILMU
- ❖ RIRIN CALON PENDAMPING HIDUPKU
- ❖ GURU-GURUKU YANG TELAH MENUNTUNKU DALAM MENUNTUT ILMU

PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan panitia penguji pada :

Hari : SENIN

Tanggal : 31

Bulan : DESEMBER

Tahun : 2001

Diterima oleh panitia penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

Panitia Penguji,

Ketua,

Sekretaris,


KOPONG PARON PIUS, SH, SU
NIP. 130 808 985


NANANG SUPARTO, SH
NIP. 131 415 666

Anggota Panitia Penguji

1. HARDININGSIH, SH
NIP. 130 253 854


(.....)

2. HIDAJATI, SH
NIP. 130 781 336


(.....)

PENGESAHAN

Skripsi dengan Judul :

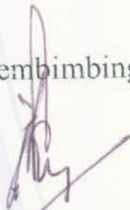
**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH AGUNAN OLEH BANK
TANPA IJIN PIHAK DEBITUR (Studi Putusan Mahkamah Agung
Nomor 1726/Pdt/1986 Tanggal 31 Mei 1990)**

Oleh :

ANDIKA YUDANTARA

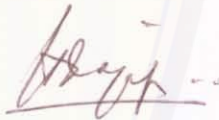
NIM. 94 147

Pembimbing,



HARDININGSIH, S.H
NIP. 130 253 854

Pembantu Pembimbing,



HIDAJATI, SH
NIP. 130 781 336

Mengesahkan,

**DEPARTEMEN PENDIDIKAN NASIONAL RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
DEKAN,**




KOPONG PARON PIUS, SH, SU
NIP. 130 808 985

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah kehadiran Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang diberikan kepada saya sehingga dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **Akibat Hukum Jual Beli Tanah Agunan Oleh Bank Tanpa Ijin Pihak Debitur (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/Pdt/1986 Tanggal 31 Mei 1990)**.

Maksud dan tujuan penyusunan skripsi ini adalah untuk memenuhi dan melengkapi sebagian dari syarat-syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penyusunan skripsi ini tidak terlepas dari peran serta dari berbagai pihak. Melalui kesempatan ini saya ingin menyampaikan ucapan terima kasih kepada :

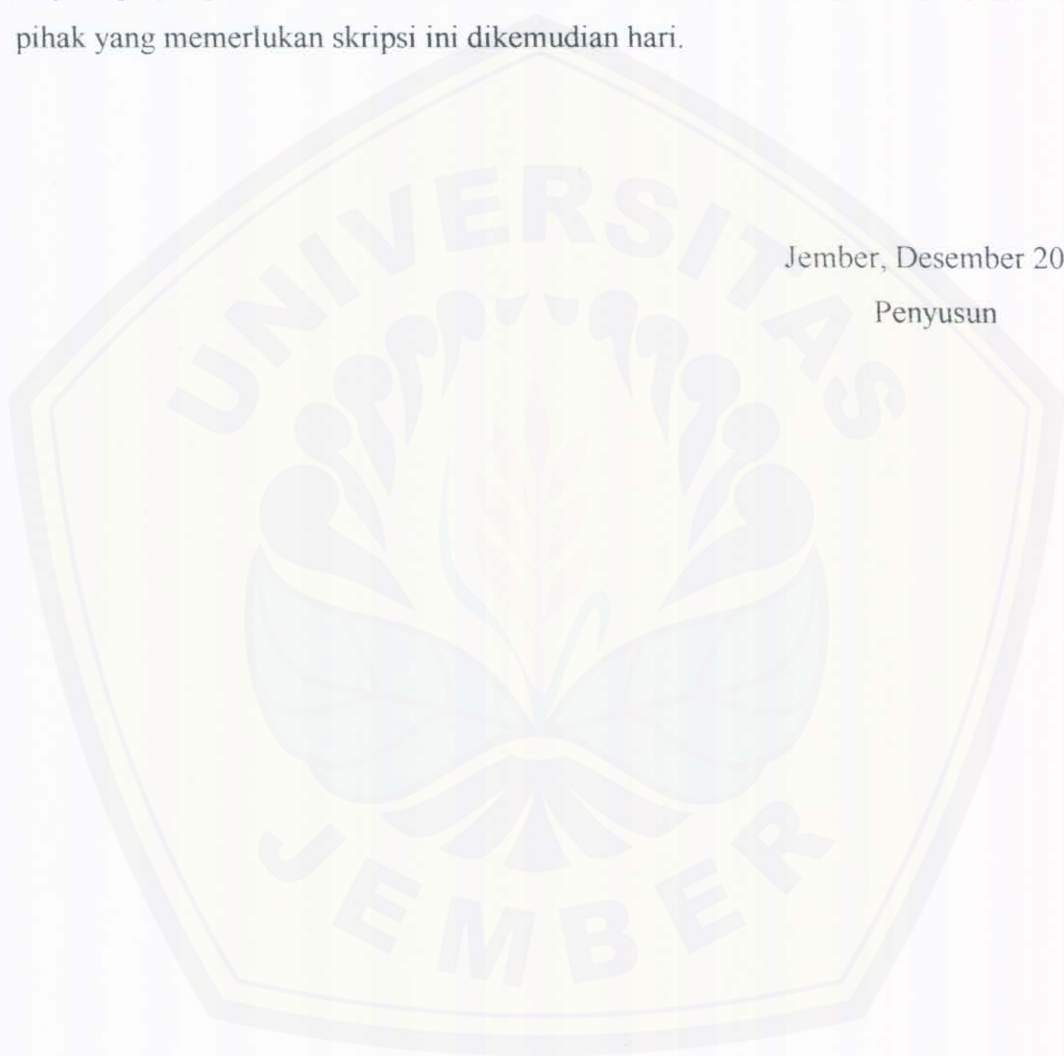
1. Ibu Hardiningsih, SH selaku pembimbing yang telah memberikan bimbingan dengan tulus dan ikhlas.
2. Ibu Hidajati, SH selaku pembantu pembimbing yang juga memberikan bimbingan dengan tulus dan ikhlas.
3. Bapak Kopong Paron Pius, SH, SU dan Bapak Nanang Suparto, SH selaku panitia ujian skripsi ini.
4. Bapak Kopong Paron Pius, SH, SU selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember, beserta pembantu Dekan I, Pembantu Dekan II, Pembantu Dekan III serta dosen dan karyawan di Fakultas Hukum Universitas Jember.
5. Bapak Samsi Kusairi, SH selaku dosen wali, yang telah memberikan arahan selama saya menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember.
6. Bapak Prof. Dr. Kabul Santoso, MS selaku Rektor Universitas Jember.
7. Ririn yang selalu memberi semangat dan gairah dalam menyelesaikan skripsi ini.
8. Teman-teman UKM Kesenian Universitas Jember terutama Mamad.
9. Teman-teman kost Jl. Kalimantan X / 71 terutama Indra dan Rifai.
10. Semua pihak yang telah mendukung terselesaikannya penyusunan skripsi ini.

Semoga Allah SWT membalas budi baik bapak, ibu, sahabat serta semua pihak yang telah membantu dan mendukung hingga terselesaikannya penyusunan skripsi ini.

Besar harapan saya jika skripsi ini dapat diterima sebagai bahan bacaan bagi siapa saja yang menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember serta semua pihak yang memerlukan skripsi ini dikemudian hari.

Jember, Desember 2001

Penyusun



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING	ii
MOTTO	iii
PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
PENGESAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
RINGKASAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Ruang Lingkup	3
1.3 Rumusan Masalah	3
1.4 Tujuan Penulisan	4
1.4.1 Tujuan Umum	4
1.4.2 Tujuan Khusus	4
1.5 Metodologi	5
1.5.1 Pendekatan Masalah	5
1.5.2 Sumber Data	5
1.5.3 Teknik Pengumpulan Data dan Pengolahan Data	5
1.5.4 Analisa Data	5

BAB II FAKTA DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta	7
2.2 Dasar Hukum	8
2.3 Landasan Teori	9
2.3.1 Pengertian Perjanjian	9
2.3.2 Pengertian Jual Beli Tanah	12
2.3.3 Pengertian Bank	13
2.3.4 Pengertian Jaminan	15

BAB III PEMBAHASAN

3.1 Akibat Hukum Penjualan Tanah Agunan Tanpa Ijin Debitur Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/pdt/1986.....	18
3.2 Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Jual Beli Tanah Agunan Tanpa ijin debitur Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/pdt/1986.....	24
3.3 Kajian Atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/Pdt/1986	28

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan.....	31
4.2 Saran.....	31

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN-LAMPIRAN

RINGKASAN

Dewasa ini pertumbuhan perbankan semakin pesat. Bank dengan kemampuan menyerap dana dari masyarakat selain berfungsi mengurangi jumlah uang yang beredar di masyarakat sehingga dapat menekan laju inflasi, namun fungsi yang lebih penting adalah fungsi peyaluran kredit. Dengan kemampuannya menghimpun dana dari masyarakat, bank kemudian menyalurkan kepada masyarakat yang memerlukan kredit, maka terjadi perputaran uang yang pada akhirnya dapat memacu pertumbuhan ekonomi.

Kredit merupakan kepercayaan pihak bank kepada masyarakat terutama pengusaha yang mempunyai prospek untuk mengembangkan usahanya sehingga dapat dikatakan bahwa kredit merupakan bentuk usaha dari bank untuk menyediakan modal pembangunan. Dipandang secara yuridis, perjanjian kredit pada dasarnya adalah suatu perjanjian pinjam-meminjam antara kreditur dan debitur yang prestasinya ditentukan menurut jangka waktu. Wujudannya perbankan Indonesia memberikan berbagai fasilitas yang salah satunya yaitu berupa pemberian kredit untuk menyalurkan dana kepada masyarakat.

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan yang dikemukakan adalah tentang akibat hukum dari penjualan tanah agunan oleh bank tanpa ijin debitur, pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara tersebut, serta putusan hakim Mahkamah Agung tersebut sudah sesuai dengan rasa keadilan.

Dalam skripsi ini menggunakan judul yaitu ; **Akibat Hukum Jual Beli Tanah Agunan Oleh Bank Tanpa Ijin Pihak Debitur (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/Pdt/1982 Tanggal 31 Mei 1990)**. Sumber data dalam skripsi ini menggunakan sumber data sekunder yang diperoleh dari peraturan-peraturan yang relevan, serta pendapat para ahli hukum yang berhubungan dengan masalah tersebut.

Akibat hukum dari penjualan tanah agunan oleh bank kepada pihak ketiga tanpa ijin debitur adalah sebagai perbuatan melanggar hukum seperti yang

dikualifikasikan dalam pasal 1365 KUH Perdata, karena pihak bank atau kreditur telah melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Nomer 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah.

Hakim Mahkamah Agung dalam putusannya menyatakan bahwa jual beli tanah agunan antara bank selaku kreditur dengan pihak ketiga adalah sebagai suatu perbuatan melanggar hukum maka perbuatan tersebut harus dicegah.

Putusan hakim Mahkamah Agung tersebut sudah sesuai dengan rasa keadilan karena apabila jual beli tanah agunan kepada pihak ketiga tanpa ijin pihak debitur tersebut tidak dicegah, maka hal tersebut akan merugikan pihak lain, dalam hal ini pihak debitur.

Oleh karena itu sebaiknya jual beli tanah agunan yang masih dalam sengketa sedapat mungkin untuk dihindari karena hal tersebut dapat mengakibatkan kerugian pada pihak lain serta lemahnya kekuatan hukum jual beli tanah tersebut.



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang.

Negara Indonesia dewasa ini sedang giat-giatnya melaksanakan pembangunan di segala bidang baik fisik maupun non fisik. Adapun tujuan dari pembangunan dilaksanakan tersebut adalah untuk meningkatkan taraf hidup masyarakat untuk menuju masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945.

Dalam rangka untuk mewujudkan cita-cita pembangunan tersebut banyak usaha-usaha yang dilaksanakan oleh pemerintah kearah itu, usaha-usaha yang dilaksanakan antara lain dengan adanya kebijaksanaan pemerintah dalam bidang keuangan, moneter, dan perbankan. Hal tersebut ditegaskan juga di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu bahwa Perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional kearah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.

Bank dengan kemampuan menyerap dana dari masyarakat selain berfungsi mengurang jumlah uang yang beredar di masyarakat sehingga dapat menekan laju inflasi, namun fungsi yang lebih penting adalah fungsi penyaluran kredit. Dengan kemampuannya menghimpun dana dari masyarakat, Bank kemudian menyalurkan kepada masyarakat nyang memerlukan kredit, maka terjadi perputaran uang yang pada akhirnya dapat memacu pertumbuhan ekonomi.

Kredit merupakan kepercayaan pihak bank kepada masyarakat terutama pengusaha yang mempunyai prospek untuk mengembangkan usahanya sehingga dapat dikatakan bahwa kredit merupakan bentuk usaha dari bank untuk menyediakan modal pembangunan. Dengan adanya kredit, bank memperoleh pendapatan dari

“spread” (selisih) antara bunga yang ditarik dari masyarakat (bunga kredit) dengan bunga yang diberikan (bunga simpanan) sehingga dalam hal ini juga tersimpul adanya unsur safety dan unsur profitability (Mahmoedin 1994 : 13).

Dipandang secara yuridis, perjanjian kredit pada dasarnya adalah suatu perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dan debitur yang prestasinya ditentukan menurut jangka waktu. Sebagai suatu perjanjian pinjam meminjam maka hal tersebut didasarkan pada pasal 1754 KUH Perdata, dimana dalam pasal tersebut dikatakan bahwa :

“ Pinjam meminjam ialah persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula“.

Menurut pasal 1789 KUH Perdata, pihak yang meminjamkan tidak dapat meminta kembali barang yang dipinjamkan sampai berakhirnya jangka waktu yang telah disepakati. Sedangkan menurut pasal 1763 KUH Perdata pihak peminjam mempunyai kewajiban untuk mengembalikan benda yang dipinjam dengan jumlah yang sama pada waktu yang telah ditentukan.

Dari hal tersebut maka didalam perwujudannya Perbankan Indonesia memberikan berbagai fasilitas yang salah satunya yaitu berupa pemberian kredit untuk menyalurkan dana kepada masyarakat. Tapi di dalam pelaksanaannya sering terjadi hambatan terutama dalam hal yang berkaitan dengan jaminan dalam pemberian kredit, yaitu adanya berbagai bentuk penyimpangan, sebagai salah satunya bentuk contoh konkrit yaitu di dalam masalah pembebanan jaminan dalam perjanjian kredit.

Kekuatan eksekutorial yang ada pada grosse akta pengakuan hutang tetap didasarkan pada kepentingan kredit macet yang telah jatuh tempo. Sehingga pihak bank tidak dapat melakukan penjualan lelang benda jaminan terhadap kredit yang dikategorikan macet namun belum jatuh tempo karena hal tersebut bertentangan dengan aturan yang ditetapkan dalam pasal 1575 KUH Perdata dan grosse akta

pengakuan hutang yang digunakan bank sebagai landasan penjualan lelang benda jaminan merupakan perjanjian aksesoir yang tetap berpijak pada perjanjian pokok yang menetapkan jatuh tempo pelunasan hutangnya.

Bagi debitur yang keberatan dengan penyelesaian kredit macet yang belum jatuh tempo tersebut dapat mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri untuk melakukan upaya hukum verzet (perlawanan) terhadap penjualan benda jaminan tersebut.

Dari uraian diatas, maka menimbulkan minat bagi penulis untuk mengetahui, mempelajari dan membahas mengenai hal-hal yang berkaitan dengan perlawanan pihak ketiga ke Pengadilan Negeri terhadap penjualan benda jaminan yang dilakukan pihak bank. Untuk itu penulis memilih permasalahan dengan judul :Jual Beli tanah Agunan Oleh Bank Tanpa Ijin Pemilik Tanah (Studi Putusan MA No. 1726 / Pdt /1986).

1.2 Ruang Lingkup.

Ruang lingkup pembahasan dalam skripsi ini adalah dalam sudut hukum perdata, yang secara khusus membahas tentang akibat hukum jual beli tanah agunan kepada pihak ketiga tanpa ijin debitur.

1.3 Rumusan Masalah.

Untuk menghindari kesimpangsiuran dalam pembahasan skripsi ini maka perlu diberikan batasan permasalahan yang hendak dikaji supaya terhindar dari penyimpangan sistematika penulisan. Untuk itu penulis membatasi dengan masalah-masalah yang dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana akibat hukum penjualan tanah agunan kepada pihak ketiga tanpa ijin debitur dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/pdt/1986 ?
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam memutus perkara jual beli tanah agunan tanpa ijin debitur dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/pdt/1986 ?
3. Bagaimana kajian atas putusan Mahkamah Agung nomor 1726 K/Pdt/1986 ?

1.4 Tujuan Penulisan.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penulisan skripsi ini meliputi tujuan secara umum dan tujuan secara khusus.

1.4.1 Tujuan Umum.

Tujuan skripsi ini secara umum adalah sebagai berikut :

1. Memenuhi dan melengkapi salah satu syarat dalam mencapai gelar sarjana hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember.
2. Memberikan sumbangan pemikiran yang ilmiah di bidang ilmu hukum yang bermanfaat bagi almamater mahasiswa Fakultas Hukum dan masyarakat pada umumnya.

1.4.2 Tujuan Khusus.

Tujuan khusus hendak dicapai dan penulisan skripsi ini adalah :

1. Mengkaji dan menganalisa akibat hukum perlawanan pihak ketiga ke Pengadilan Negeri terhadap benda jaminan yang dielang oleh pihak bank kaitanya dengan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/pdt/1986.
2. Mengkaji dan menganalisa pertimbangan hakim dalam memutus perkara nomor 1726 / Pdt /1986.
3. Mengkaji pertimbangan hakim apakah sesuai dengan rasa keadilan.

1.5 Metodologi.

Metodologi ilmiah merupakan faktor terpenting dalam penulisan suatu karya ilmiah, karena metodologi merupakan cara-cara untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran serta untuk menjalankan prosedur yang benar dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah. Selain itu metodologi juga merupakan pedoman cara memahami, menganalisa, dan mempelajari lingkungan yang dihadapi (Bambang Waluyo, 1991 : 31).

1.5.1 Pendekatan Masalah.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini ialah pendekatan masalah yuridis normatif yang merupakan pendekatan masalah yang mempunyai maksud dan tujuan untuk mengkaji berbagai perundang-undangan, peraturan-peraturan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pembahasan dalam permasalahan (Soerjono Soekanto, 1984:12).

1.5.2 Sumber Data.

Sumber data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah data sekunder. Data sekunder ini mempunyai pengertian yaitu :

1. Peraturan-peraturan yang berlaku dan mempunyai relevansi yang erat dengan pokok-pokok permasalahan yang ada, sehingga dengan adanya peraturan-peraturan tersebut setidaknya dapat menjawab permasalahan yang ada.
2. Pendapat para sarjana atau ahli hukum dan doktrin-doktrin yang secara langsung atau tidak langsung berkaitan erat dengan permasalahan yang ada.

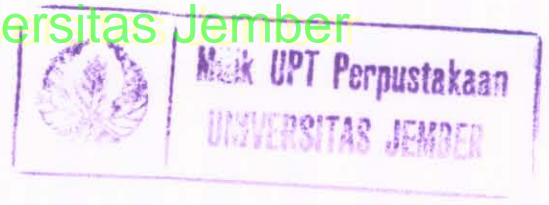
(Soerjono Soekanto, 1984 : 12).

1.5.3 Teknik Pengumpulan Data dan Pengolahan Data.

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penulisan skripsi ini sebagai suatu bentuk karya ilmiah, menggunakan teknik atau cara pengumpulan data melalui studi literatur atau penelitian kepustakaan, yaitu usaha mempelajari serta menganalisis tulisan-tulisan ilmiah dan mengembangkannya serta pendapat para sarjana atau ahli dalam bidang hukum dengan tujuan untuk menemukan, mengembangkan, membandingkan dan menguji suatu kebenaran secara teoritis dan ilmiah. Kesemuanya itu kemudian dihubungkan dan digunakan untuk pengembangan jawaban dalam pokok-pokok permasalahan dari penulisan skripsi ini.

1.5.4 Analisa Data.

Metode analisa data yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah deskriptif kualitatif. Deskriptif adalah pembahasan yang memberikan gambaran yang lengkap dan jelas mengenai apa yang menjadi permasalahan yang ada (Bambang Waluyo, 1991 : 21). Kualitatif adalah pembahasan yang memusatkan perhatian pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia tanpa menggunakan variabel-variabel (Ashshofa, 1996 : 21). Maksudnya adalah bahwa skripsi ini pembahasannya dilakukan dengan memberikan gambaran yang lengkap dan jelas mengenai permasalahan yang ada dan disajikan secara kualitatif atau tanpa menggunakan variabel-variabel. Kemudian menarik kesimpulan dengan menggunakan metode deduktif yang menarik kesimpulan yang berpangkal dari hasil yang bersifat umum ke hal-hal yang bersifat khusus.



BAB II

FAKTA DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Ny. Hartati dengan izin suaminya Hariadi, menjadi nasabah Bank Tabungan sakura, yang kemudian berubah menjadi Bank Majapahit Jaya, dengan rekening koran (A/C) No. 556. Ny. Hartati meminjam sejumlah uang dari Bank tersebut yang dituangkan dalam Perjanjian Kredit tanggal 24 Desember 1975.

Ny. Tohayana memiliki hak atas kapling tanah di daerah Tomang Barat yang dibuktikan dengan Kartu Kapling yang diterbitkan oleh PEMDA DKI Jakarta. Atas kuasa Ny. Tohayana, Ny. Hartati menyerahkan dan memindahkan hak atas kapling tanah tersebut kepada pihak Bank, dalam hubungannya dengan kredit yang telah diterima dari Bank tersebut. Penyerahan dan pemindahan hak atas kapling tanah tersebut dituangkan dalam Akta cession No. 252 tanggal 24 Desember 1975.

Pada saat kredit tersebut jatuh tempo untuk dilunasi oleh Debitur Ny. Hartati, ternyata ia belum dapat membayar lunas hutangnya. Berdasarkan kesepakatan, jangka waktu kredit diperpanjang dengan kewajiban debitur tetap membayar bunganya.

Untuk membayar hutangnya kepada Bank, dengan seizin pemilik Ny. Tohayana, maka debitur Ny. Hartati menjual kapling tanah tersebut kepada Ir. Samhoedi Chandra. Surat kapling tanah akan diserahkan setelah diterima oleh Bank, saat pelunasan hutang dilakukan oleh debitur.

Setelah hutang dibayar lunas, debitur Ny. Hartati minta kembali surat kapling tanah yang dipegang oleh Bank. Namun Bank menolak memberikan surat kapling tanah tersebut dengan alasan tanah sudah dijual oleh Bank kepada pihak ketiga Ny. Liana, dan suratnya telah diberikan kepada pembeli tersebut. Hal tersebut dilakukan oleh Bank karena pembayaran hutang Ny. Hartati kepada Bank dinilai telah

terlambat satu bulan sejak tanggal jatuh tempo. Alasan lain, tindakan Bank tersebut dilakukan karena Bank memiliki Akta cession atas tanah tersebut.

Pada akhirnya Ny. Hartati tidak dapat menyerahkan surat kapling tanah tersebut kepada Ir. Samhoedi Chandra, karena surat tanah telah diserahkan oleh Bank kepada Ny. Liana. Setelah melalui jalan musyawarah tidak berhasil, maka Ir. Samhoedi Chandra mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri kepada Tergugat : Suami-Istri I. Hariadi dan II Ny. Hartati, III Bank Majapahit Jaya IV Direktur Bank dan V Ny. Liana.

2.2 Dasar Hukum

1. Pasal 1162 KUH Perdata

Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan.

2. Pasal 1233 KUH Perdata

Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan baik karena undang-undang.

3. Pasal 1313 KUH Perdata

Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.

4. Pasal 1320 KUH Perdata

Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat:

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

5. Pasal 1338 KUH Perdata

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Perjanjian-perjanjian itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

Perjanjian-perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.

6. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
7. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 2 tahun 1997 Tentang Perbankan.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Perjanjian

a. Pengertian Umum

Pada dasarnya janji merupakan perikatan. Barang siapa memberikan suatu janji, terikat pada janjinya, dalam arti ada kewajiban pada si pemberi janji untuk memenuhi dan di lain pihak, lawan janjinya berharap (mempunyai hak) bahwa janji yang ia terima akan dilaksanakan. Janji-janji tersebut menimbulkan hubungan antara yang memberikan dan yang menerima janji (J. Satrio, 1994 : 17).

Hal-hal yang berkenaan dengan perjanjian banyak kita jumpai dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Pembuat Undang-Undang dalam pasal 1313 KUH Perdata mencoba memberikan rumusan tentang perjanjian. Dalam pasal 1313 KUH Perdata disebutkan :

” Perjanjian adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih lainnya.”

Perjanjian merupakan tindakan hukum dua pihak, di mana dalam perjanjian tersebut terdapat unsur janji, yaitu janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Berdasarkan pihak yang membuat janjinya, maka perjanjian dibagi dua, yaitu perjanjian sepihak dan perjanjian timbal balik.

Perjanjian sepihak adalah perjanjian yang menimbulkan kewajiban kepada satu pihak saja (terhadap lawan janjinya) dan pada pihak lain hanya ada satu hak saja (J. Satrio, 1994 : 42). Sedangkan perjanjian timbal balik adalah perjanjian yang

menimbulkan kewajiban kepada kedua belah pihak, dan hak serta kewajiban itu mempunyai hubungan satu dengan lainnya (J. Satrio, 1994 : 43).

Berdasarkan saat terjadinya, perjanjian dapat dibedakan menjadi perjanjian konsensual dan perjanjian riil. Perjanjian konsensual adalah perjanjian, di mana adanya kata sepakat antara para pihak saja, sudah cukup untuk menimbulkan perjanjian yang bersangkutan. Sedangkan perjanjian riil adalah perjanjian yang baru terjadi, kalau barang yang menjadi pokok perjanjian telah diserahkan (J. satrio, 1994 : 48). Unsur terpenting dari perjanjian riil untuk menandai adanya perjanjian adalah penyerahan *livering*. Contoh dari perjanjian riil adalah utang piutang, pinjam pakai, penitipan barang (J. Satrio, 1994 : 49).

b. Syarat Sahnya Perjanjian

Syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPPerdata. Syarat-syarat untuk sahnya suatu perjanjian adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Pengertian sepakat mereka yang mengikatkan dirinya unurnya adalah ada penawaran dan permintaan untuk tercapainya kesepakatan. Berdasarkan pengertian tersebut, maka untuk tercapainya kata sepakat, maka harus ada pihak yang menawarkan dan ada pihak yang menerima penawaran tersebut (akseptasi). Dengan demikian, maka adanya kesepakatan adalah karena ada tawaran yang diterima atau dengan kata lain adanya akseptasi dari satu pihak terhadap tawaran pihak lawan (J. Satrio, 1994 : 234).

2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Setiap orang adalah wenang (*bevoegd*) untuk membuat perikatan, jika oleh Undang-Undang tidak dinyatakan tidak cakap. Sebaliknya di dalam pasal 1330 Sub 3 dikatakan bahwa tidak cakap untuk membuat suatu persetujuan adalah semua orang kepada siapa Undang-Undang telah melarangnya untuk membuat perjanjian tertentu.

3. Suatu hal tertentu

Untuk mengetahui apa yang dimaksud dengan hal-hal tertentu perlu dilihat pada pasal 1333 dan 1334 KUH Perdata. Dalam pasal 1333 dikatakan bahwa suatu persetujuan harus mempunyai sebagai pokok suatu benda (*zaak*) yang habis sedikit ditentukan jenisnya. Yang dimaksud di sini bahwa objek perjanjian tidak harus sejak semula, secara individual tertentu, tetapi cukup kalau pada saat perjanjian ditutup, jenisnya tertentu.

4. Sebab halal

Syarat berikutnya adalah sebab yang halal (kausa yang halal). KUH Perdata menetapkan untuk sahnya perjanjian, selain dari harus ada kausanya, maka kausanya juga harus halal. Jadi di samping bahwa objek prestasi sebagai isi perjanjian harus tertentu (dapat ditentukan) dasar prestasinya juga harus halal (tidak terlarang/tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan) sebab isi perjanjian itulah nantinya yang akan dilaksanakan.

c. Perjanjian Kredit

Kredit berasal dari bahasa latin “*creditus*” yang merupakan bentuk *past participle* dari kata “*credere*”, yang berarti *to trust* mempercayai (Noah Webster dalam Munir Fuady, 1996 : 5). Unsur utama dari perjanjian kredit adalah adanya “kepercayaan”. Dalam dunia bisnis, kredit juga mempunyai banyak arti, salah satunya adalah kredit yang diberikan oleh suatu Bank kepada nasabahnya. Dalam dunia bisnis pada umumnya, kata “kredit” diartikan sebagai :

Kesanggupan akan meminjam uang, atau kesanggupan akan mengadakan transaksi dagang atau memperoleh penyerahan barang atau jasa, dengan perjanjian akan membayarnya kelak” (A. Abdurrahman dalam Munir Fuady, 1996 : 6).

Dalam perkembangannya, pemberian kredit dewasa ini dipergunakan untuk menambah modal usaha swasta. Kredit dalam arti bisnis mengandung unsur “meminjam”, yang dalam bahasa Inggris disebut “*loan*” . Kata *loan* itu sendiri berarti sesuatu yang dipinjamkan, khususnya sejumlah uang (AS Hornby dalam Munir Fuady, 1996 : 6).

Berdasarkan pengertian tersebut, maka perjanjian kredit dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pinjam meminjam (walaupun dalam hal ini yang dipinjamkan berupa sejumlah uang), sebagaimana diatur dalam pasal 1754 sampai dengan 1769 (R. Subekti, 1991 : 3).

Pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis dipakai (menghabis karena pemakaian), dengan syarat pihak yang terakhir ini (yang meminjam) akan mengembalikan sejumlah yang sama dari jenis dan mutu yang sama (R. Subekti, 1991 : 3).

Dari pengertian di atas terdapat suatu unsur yang sangat penting di dalam perjanjian pinjam meminjam, yaitu unsur “habis dipakai”. Unsur “habis dipakai” ini untuk membedakan dengan perjanjian pinjam pakai. Kalau barang yang dipinjamkan tersebut tidak habis pakai, maka perjanjian tersebut dikategorikan perjanjian pinjam pakai. Sedangkan apabila barang yang dipinjamkan tersebut habis dipakai, maka perjanjian tersebut dikategorikan perjanjian pinjam meminjam.

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, maka dalam perjanjian kredit, uang yang menjadi objek perjanjian tersebut dikategorikan sebagai “barang yang habis dipakai”. Dalam halnya peminjaman uang, utang yang terjadi karenanya hanyalah terdiri atas jumlah uang yang disebutkan dalam perjanjian. Jika, sebelum saat pelunasan terjadi suatu kenaikan atau kemunduran harga (nilai) atau ada perubahan mengenai berlakunya mata uang, maka pengembalian jumlah uang yang dipinjam harus dilakukan dengan mata uang yang berlaku pada waktu pelunasan, dihitung menurut harganya (nilainya) yang berlaku pada saat itu menurut pasal 1756 KUH Perdata (R Subekti, 1991 : 4)

2.3.2 Jual Beli Tanah

Perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu (bertindak sebagai penjual) menyerahkan barang kepada pihak lainnya (bertindak sebagai pembeli) dan menyerahkan sejumlah uang kepada pihak yang menyerahkan tersebut. Hal-hal yang berkenaan dengan jual beli diatur dalam pasal 1457 KUH Perdata.

Unsur terpenting dari jual beli adalah penyerahan sejumlah uang tersebut. Tanpa adanya penyerahan sejumlah uang, maka hal tersebut tidak bisa dikatakan

sebagai perjanjian jual beli. Hal ini menunjukkan perbedaan yang signifikan dengan pemberian secara cuma-cuma atau hibah, di mana penyerahan suatu barang kepada pihak lain tidak disertai dengan kompensasi penyerahan sejumlah uang (J. Satrio, 1994 : 46).

Jual beli dapat dikategorikan dengan perjanjian konsensual, artinya bahwa perjanjian tersebut dapat dikatakan terjadi sejak terdapatnya kesepakatan di antara kedua belah pihak dengan menyebutkan objek serta harga dari barang tersebut, (J. Satrio, 1994 : 32). Unsur terpenting dari perjanjian konsensual ini adalah adanya kesepakatan. Berdasarkan uraian tersebut dapat dimengerti bahwa perjanjian jual beli dapat dikatakan telah terjadi setelah adanya kata sepakat, walaupun tanah yang menjadi pokok jual beli belum diserahkan oleh penjual kepada pembeli.

2.3.3 Pengertian Bank

Secara umum bank diartikan sebagai suatu badan usaha yang bertujuan untuk menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak (Hasanudin Rahman, 1998: 270).

Dari pengertian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan yaitu berupa tabungan, giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, dan / atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu (Hasanudin Rahman, 1998: 271). Sedangkan bentuk penyaluran kepada masyarakat yang dilakukan oleh bank misalnya dalam bentuk kredit.

Menurut jenisnya bank terdiri dari Bank Umum dan Bank Perkreditan Rakyat. Bank Umum adalah bank yang dapat mengkhususkan diri untuk melaksanakan kegiatan tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar kepada kegiatan tertentu. Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang menerima simpanan hanya dalam bentuk deposito berjangka, tabungan dan atau bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.

Usaha Bank Umum meliputi :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit
- c. Menerbitkan surat pengakuan hutang
- d. Membeli, menjual atau menjamin atas resiko sendiri maupun untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya
- e. Memindahkan uang baik untuk kepentingan sendiri maupun untuk kepentingan nasabah.
- f. Menempatkan dana pada, meminjamkan dana dari, atau meminjamkan dana pada bank lain, baik dengan menggunakan surat, sarana telekomunikasi, maupun dengan wesel unjuk, cek atau sarana lain.
- g. Menerima pembayaran atas tagihan surat berharga dan melakukan perhitungan dengan atau antar pihak ketiga.
- h. Menyediakan tempat untuk menyimpan barang dan surat berharga.
- i. Melakukan kegiatan penitipan untuk kepentingan pihak lain berdasarkan surat kontrak.
- j. Melakukan penempatan dana dari nasabah kepada nasabah lain yang tidak tercatat dalam bursa efek.
- k. Membeli melalui pelelangan agunan baik semua maupun sebagian dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank, dengan ketentuan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.
- l. Melakukan kegiatan anjak piutang, usaha kartu kredit, dan kegiatan wali amanat.
- m. Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah.
- n. Melakukan kegiatan lain yang lazim dilakukan oleh bank sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang ini dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Usaha Bank Perkreditan Rakyat meliputi :

- a. Menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan berupa giro, deposito berjangka, sertifikat deposito, tabungan, dan bentuk lainnya yang dipersamakan dengan itu.
- b. Memberikan kredit
- c. Menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah
- d. Menempatkan dananya dalam bentuk sertifikat Bank Indonesia, Deposito Berjangka, Tabungan, Sertifikat Deposito, dan atau Tabungan pada bank lain.

2.3.4 Pengertian Jaminan

a. Pengertian Umum

KUH Perdata tidak mengatur secara khusus dan tidak terdapat pengertian tentang jaminan. Namun beberapa ahli hukum sepakat menggunakan pasal 1131 sampai dengan pasal 1138 KUH Perdata sebagai landasan di dalam jaminan umum. Sedangkan yang mengatur lebih khusus untuk jaminan benda –benda tak bergerak, dipergunakan pasal 1162 sampai dengan 1178 KUH Perdata.

Jaminan yang bersifat umum adalah jaminan yang diberikan bagi kepentingan semua kreditur dan menyangkut semua harta debitur. Jaminan ini tidak ditunjuk secara khusus serta tidak untuk kreditur khusus.

Sedangkan jaminan khusus adalah jaminan berupa barang tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutang dan hanya berlaku untuk kreditur tertentu baik secara kebendaan maupun perorangan.

Contohnya :

- a. Melarang adanya pemberian kredit tanpa jaminan yang dikhususkan untuk bank di mana barang jaminan itu disebut terperinci.
- b. Jaminan dalam arti luas, secara materiil maupun immateriil yaitu mengenai watak debitur, kemampuan ekonominya, jalannya perusahaan, serta administrasinya yang akan menjadi pertimbangan dalam dan jaminan dalam menentukan kredit yang diberikan (Thomas Soebroto, 1994 : 23).

Hak jaminan adalah hak-hak yang memberikan kepada Si pemegang hak (kreditur) suatu kedudukan yang lebih baik daripada kreditur lain (J. Satrio, 1997 :

68). Tinadakan yang bermaksud untuk menjadikan sebidang persil menjadi jaminan khusus suatu hutang disebut tindakan “membebani”. Oleh karena itu, di dalam perjanjian pemberian jaminan khusus harus dilaksanakan dengan menandatangani akta pembebanan dan kemudian mendaftarkannya, dan dalam akta tersebut harus disebutkan untuk seberapa besar tanggungan itu diberikan. Besarnya tanggungan adalah sebesar beban yang disebutkan dalam akta pemberian hak tanggungan (J. Satrio, 1997 : 71).

Ciri-ciri jaminan adalah :

- Berhubungan langsung atas benda tertentu milik debitur.
- Dapat dipertahankan terhadap siapapun.
- Selalu mengikuti bendanya (*Droit De Suit*).
- Dapat diperalihkan

b. Pengertian Hipotik

Hipotik adalah suatu lembaga atau perjanjian jaminan yang :

- a. Merupakan hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak untuk mengambil penggantian dari padanya bagi pelunasan suatu perikatan.
- b. Merupakan perjanjian aksesoir, dengan kata lain hipotik adalah jaminan atas benda tak bergerak dengan hak mendahului (Thomas Soebroto, 1994 : 42).

Sedangkan yang lebih spesifik dari pengertian tersebut terdapat dalam pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, yaitu :

“hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”.

Selain pasal 1162 KUH Perdata, dasar dari pembebanan hipotik dapat ditinjau dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 pada pasal 25 yang menyatakan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.

Hipotik mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, hal ini terdapat dalam pasal 1163 KUH Perdata. Arti kata hipotik tidak dapat dibagi-bagi adalah bahwa hak tanggungan hipotik membebani secara utuh objek hak tanggungan dan setiap bagian dari padanya (J. Satrio, 1997 : 85). Hal ini berarti dalam hipotik terdapat beban tanggungan yang terletak di atas semua benda tak bergerak yang diperikatkan, dengan kata lain membebani seluruh benda jaminan sebagai satu kesatuan (J. Satrio, 1997 : 121).

Asas hak tanggungan hipotik tidak dapat dibagi-bagi menimbulkan suatu konsekuensi bagi debitur maupun kreditur. Konsekuensi logis dari asas “hak tanggungan hipotik tidak dapat dibagi-bagi” bagi debitur adalah, walaupun debitur sudah membayar sebagian dari hutangnya pada kreditur, tetapi masih terdapat sisa hutangnya (walaupun satu rupiah saja), maka beban hipotik itu masih tetap ada. Dengan kata lain debitur (sekalipun sudah membayar sebagian besar hutangnya) tidak dapat menuntut pembebasan dari sebagian persil yang dijamin, sekalipun nilai sisa jaminan yang masih ada, masih cukup sekali untuk menjamin sisa hutang yang ada (J. Satrio, 1997 : 122).

Sedangkan konsekuensi logis azas “hipotik tidak dapat dibagi-bagi” bagi kreditur adalah bahwa apabila debitur wan prestasi, maka persil-persil jaminan sebagai satu kesatuan atau setiap persil jaminan bisa diambil sebagai pelunasan hutang untuk keseluruhan hutang debitur sebagai satu kesatuan, ataupun untuk melunasi setiap rupiah yang membentuk keseluruhan hutang debitur, dengan cara menjualnya di depan umum (J. Satrio, 1997 : 123).



BAB III
PEMBAHASAN

3.1 Akibat Hukum Penjualan Tanah Agunan Oleh Bank Tanpa Ijin Pihak Debitur Dalam Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/pdt/1986

Hubungan hukum bank/kreditur dengan debitur terjadi sejak keduanya terlibat dalam suatu perjanjian kredit. Secara hukum, perjanjian tersebut telah sah berlaku bagi kedua belah pihak karena telah memenuhi unsur-unsur yang terkandung di dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

Antara pihak kreditur dan pihak debitur telah sepakat dan mengikatkan dirinya, walaupun pada prinsipnya di dalam perjanjian kredit bank /kreditur mengajukan standard kontrak.

2. Kecakapan untuk membuat perjanjian

Antara pihak bank dan Ny. Hartati/Debitur tidak dinyatakan oleh Undang-Undang tidak cakap untuk membuat perjanjian.

3. Satu hal tertentu

Kata “tertentu” dalam syarat tersebut telah terpenuhi yaitu dengan menunjuk pada perjanjian pinjam meminjam, atau lebih jelasnya kedua belah pihak terikat pada perjanjian kredit.

4. Suatu sebab halal

Objek perjanjian di dalam perjanjian kredit antara kedua belah pihak adalah sesuatu yang tidak bertentangan dengan Undang-Undang dan kesusilaan.

Berdasarkan syarat-syarat yang sudah terpenuhi tersebut, maka selanjutnya apabila ditinjau berdasarkan pasal 1338 KUH Perdata, maka perjanjian tersebut dianggap sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak dan hanya berlaku bagi pihak-pihak yang bersangkutan saja seperti dalam pasal 1340 KUH Perdata.

Setelah perjanjian dibuat, secara sah berlaku bagi kedua belah pihak, maka konsekuensinya kedua belah pihak harus melaksanakan perjanjian dengan sebagaimana mestinya. Semua peristiwa yang terjadi setelah perjanjian dibuat, akan membawa akibat hukum bagi kedua belah pihak, misalnya apabila salah satu pihak wan prestasi, maka pihak yang lain berhak untuk menuntut haknya pada pihak yang wan prestasi tersebut.

Dalam perkara antara kreditur/bank dengan debitur/Ny Hartati pada saat setelah jatuh tempo dan Ny Hartati tidak dapat melunasi hutangnya, maka dalam hal ini Ny Hartati belum dapat dinyatakan telah wan prestasi. Karena ada perjanjian aksesoir yang menyatakan bahwa perjanjian kredit tersebut dijamin dengan jaminan berupa sebidang tanah milik Ny. Tohayana.

Segala tindakan yang berkaitan dengan kredit serta segala akibat-akibatnya telah diatur oleh kedua belah pihak dengan adanya jaminan. Sehingga apabila debitur tidak dapat melunasi hutang-hutangnya, maka kreditur berdasarkan sepengetahuan debitur dapat mengambil tindakan yang dipandang perlu terhadap jaminan yang telah disepakati, misalnya menjualnya untuk melunasi hutang debitur.

Dalam hal ini tentunya pihak bank telah memperhitungkan besarnya jaminan dengan hutang debitur beserta bunganya. Oleh karena itu apabila debitur / Ny Hartati sampai saat jatuh tempo belum dapat membayar hutangnya, maka kemungkinan itu sudah diantisipasi oleh kedua belah pihak dengan adanya jaminan.

Dalam perkara perdata antara Bank dengan Ny. Hartati, bank telah menganggap Ny Hartati tidak sanggup membayar hutang sampai pada saat jatuh tempo, oleh karena itu bank menjual tanah agunan tersebut kepada pihak ketiga dalam hal ini Ny Liana. Penjualan tanah agunan tersebut dilakukan “sendiri” oleh

bank, maksudnya tanpa sepengetahuan Ny Hartati, untuk melunasi hutang Ny Hartati.

Pada dasarnya apabila debitur cidera janji, maka pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum, hal tersebut terdapat dalam pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yang berbunyi sebagai berikut :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut”.

Akan tetapi Undang-Undang masih memberikan kesempatan bagi kreditur dan debitur untuk menjual objek Hak Tanggungan tidak melalui pelelangan umum. Hal tersebut diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan pada pasal 20 ayat (2), yang berbunyi :

“Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan objek hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Pada dasarnya penjualan objek Hak Tanggungan itu harus diketahui oleh kedua belah pihak, baik kreditur maupun debitur. Penunjukan tempat penjualan pada pelelangan umum bertujuan untuk menjaga transparansi penjualan objek Hak Tanggungan tersebut, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan (Rudy Sishadi, 1999: 23).

Sementara apabila penjualan objek Hak Tanggungan itu dilakukan di bawah tangan, maka prinsip terpenting yang harus diperhatikan berdasarkan pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 adalah “untuk dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak”.

Diharapkan harga yang diperoleh nantinya adalah harga yang setinggi-tingginya sehingga dapat menguntungkan semua pihak baik kreditur maupun debitur. Kemudian juga harus diperhatikan kata-kata “menguntungkan semua pihak”. Semua pihak yang dimaksud di sini adalah Pihak Debitur, Pihak Kreditur serta pihak yang membeli objek Hak Tanggungan tersebut. Jadi kata-kata “menguntungkan semua pihak” di sini terdapat suatu syarat yang cukup tegas bahwa “penjualan objek Hak Tanggungan harus atas sepengetahuan pihak pemberi Hak Tanggungan / Debitur maupun pemegang Hak Tanggungan / Kreditur”.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dua hal terpenting yang harus diperhatikan dalam penjualan objek Hak Tanggungan adalah yang pertama yaitu di muka pelelangan umum/ atas sepengetahuan kedua belah pihak, hal ini untuk menjaga transparansi, sedangkan yang kedua adalah untuk memperoleh harga yang tertinggi, sehingga menguntungkan semua pihak.

Tindakan bank dalam melakukan penjualan objek Hak Tanggungan kepada Pihak Ketiga Ny Liana telah bertentangan dengan pasal 6 dan pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Tindakan tersebut bisa merugikan pihak debitur Ny Hartati karena ia tidak mengetahui berapa besarnya nilai penjualan objek Hak Tanggungan tersebut.

Di dalam hukum perdata tindakan yang dilakukan oleh bank tersebut bisa dikategorikan sebagai perbuatan melanggar hukum seperti yang diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata, yang berbunyi :

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”.

Menurut J Satrio (1993 : 34) penafsiran “perbuatan melanggar hukum / *onrechtmatigedaad*” adalah sebagai sikap yang :

1. Melanggar haknya orang lain.
2. Bertentangan dengan kewajiban hukumnya.
3. Bertentangan dengan kesusilaan.
4. Bertentangan dengan kewajibannya untuk memperhatikan diri dan benda milik orang lain di dalam pergaulan hidupnya (*indruist tegen dezorgvuldigheid, welke in het maatschappelijk verkeer betaamt ten aan zien van eens andepersoon of goed*).

Berdasarkan pengertian dalam pasal 1365 KUH Perdata tersebut, maka dapat diketahui unsur-unsur perbuatan melanggar hukum, yaitu :

1. Perbuatan Melawan Hukum

Unsur melawan hukum dalam perkara antara pihak Bank dengan Ny Hartati adalah bahwa pihak Bank telah nyata-nyata melakukan penjualan tanah agunan sebagai objek Hak Tanggungan kepada pihak ketiga dalam hal ini Ny Liana adalah dipandang sebagai perbuatan yang melawan hukum.

2. Mengakibatkan Kerugian

Tindakan penjualan tanah agunan sebagai objek Hak Tanggungan oleh bank kepada Pihak Ketiga dalam hal ini Ny Liana bisa mengakibatkan kerugian pada Ny Hartati, karena dengan adanya jual beli antara Ny Liana dengan Bank tanpa melibatkan Ny Hartati, maka nilai jual objek Hak Tanggungan tersebut tidak dapat diketahui berapa besarnya. Karena dari kasus tersebut bisa dimungkinkan antara pihak Bank dan Ny Liana melakukan jual beli untuk menguntungkan pihak Bank dan Ny Liana saja.

3. Kesalahan

Unsur kesalahan yang dilakukan oleh Bank dengan menjual objek Hak Tanggungan kepada Ny Liana tanpa sepengetahuan Ny Hartati adalah bahwa

Bank telah melanggar pasal 6 dan pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

4. Hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian

Unsur hubungan kausalitas antara perbuatan dan kerugian bisa dilogika sebagai berikut : bahwa apabila Bank menjual tanah agunan tersebut pada pihak ketiga, tanpa sepengetahuan Ny Hartati, maka kemungkinan Ny Hartati untuk mendapat harga yang lebih tinggi menjadi tertutup, atau sebaliknya apabila Bank dengan sepengetahuan Ny Hartati menjual tanah agunan tersebut, maka dapat dimungkinkan untuk mendapat nilai yang lebih tinggi, dan kedua belah pihak sama-sama bisa menerima. Dengan adanya penjualan tanah agunan oleh bank kepada Ny Liana tanpa sepengetahuan Ny Hartati, maka tindakan tersebut “menyebabkan” kerugian pada Pihak Ny Hartati.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dimengerti bahwa tindakan yang dilakukan oleh Bank dengan menjual tanah agunan kepada Pihak Ketiga tanpa sepengetahuan Ny Hartati adalah suatu perbuatan melanggar hukum, dengan konsekuensi bahwa akibat dari perbuatan tersebut, maka pihak-pihak yang dirugikan bisa menggugat pada Bank untuk bertanggung jawab mengganti kerugian tersebut.

Selain itu akibat hukum berdasarkan pasal 20 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Beserta Benda-Benda Lain Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan :

“Setiap janji untuk melaksanakan hak tanggungan dengan cara yang bertentangan dengan ketentuan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) batal demi hukum”.

3.2 Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Perkara Jual Beli tanah Agunan Tanpa Ijin Debitur Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/pdt/1986

Berdasarkan fakta-fakta yang telah disampaikan, maka Penggugat (Samhoedi Chandra) mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberi putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara ini.
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang menjual tanah yang dijadikan jaminan oleh Tergugat II kepada tergugat V adalah perbuatan yang melawan hukum.
4. Menyatakan jual beli antar Tergugat III dan Tergugat V dengan akta cessie notaris Ridwan Susilo tanggal 30 September 1979 No. 291 adalah batal demi hukum.
5. Menghukum Tergugat V dengan jaminan Tergugat I, II, III, dan IV untuk menyerahkan surat-surat tanah tersebut kepada Penggugat.
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara.
7. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet dan kasasi.

Majelis hakim pada Pengadilan Negeri memberikan pertimbangan sebagai berikut :

- Transaksi jual beli tanah sengketa antara Penggugat dengan Ny Hartati dinilai oleh Hakim sebagai “Perjanjian untuk ikatan jual beli” dan meskipun tidak diadakan di hadapan P.P.A.T., adalah sah menurut hukum, karena dilandasi oleh itikad baik.
- Penyerahan surat kapling tanah sengketa dari Debitur (Ny Hartati) kepada Bank dengan “akta cessie”, pada hakikatnya adalah penyerahan sebagai jaminan hutangnya Ny Hartati (tergugat II).

- Penjualan tanah jaminan oleh Bank kepada Ny Liana (Tergugat V) tanpa memberitahukan lebih dulu kepada debitur (Ny Hartati) dan menjual sendiri oleh Bank tanpa melalui prosedur penjualan lelang umum, dinilai oleh Hakim sebagai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Bank dan Direktur Bank tersebut (Tergugat IV dan Tergugat V).
- Bahwa jual beli tanah sengketa antara Bank kepada Ny Liana menurut hukum adalah tidak sah dan harus dibatalkan oleh hakim.

Akhirnya Hakim Pertama memberikan putusan yang diktumnya pada intinya sebagai berikut :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah dilaksanakan atas surat-surat tanah sengketa sesuai dengan berita acara sita jaminan No. 21/1981.G tanggal 3 Nopember 1981.
- Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III yang menjual tanah jaminan hutang kepada Tergugat V (Ny Liana) adalah perbuatan melanggar hukum.
- Menyatakan bahwa jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat V (Ny Liana) mengenai tanah sengketa, akta cession Notaris Ridwan Susilo tanggal 30 September 1977 No. 291 adalah batal demi hukum.
- Menghukum Tergugat V (Ny Liana) untuk menyerahkan Surat Tanah Sengketa kepada Penggugat.
- Menghukum Tergugat III dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara ini secara separoh-separoh yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 125.425,- (seratus dua puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima rupiah).
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya.

Berdasarkan putusan tersebut, Tergugat III dan tergugat V mengajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Jakarta, yang kemudian memberikan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa pihak yang lalai dalam kasus ini adalah suami-istri Hariadi dan Ny Hartati (Tergugat I dan Tergugat II), karena pelunasan kreditnya kepada Bank baru dilakukan tanggal 28 September 1977, padahal batas waktu pelunasan kredit jatuh pada tanggal 31 Agustus 1977. Keterlambatannya itulah, maka

Tergugat I dan II harus bertanggung jawab kepada Penggugat, sehingga tanah sengketa telah dijual oleh Bank kepada Tergugat V (Ny Liana).

- Demikian pula tergugat V (Ny Liana) adalah seorang pembeli tanah yang beritikad baik, karena pembelian tersebut dilakukan dari bank yang telah memegang akta Cessie atas tanah tersebut dari tergugat II. Dengan fakta ini, maka tergugat V (Ny Liana) tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Dan sebagai pembeli yang beritikad baik ia harus dilindungi. Dengan alasan tersebut diatas, maka hakim banding berpendapat bahwa gugatan penggugat terhadap : tergugat III, tergugat IV dan tergugat V harus ditolak dan sita jaminan atas tanah sengketa harus diangkat.
- Dengan dinilainya oleh hakim banding, bahwa transaksi jual beli tanah sengketa antara bank (tergugat III) dengan Ny Liana adalah sah, maka berdasarkan keadilan seperti yang ada dalam tuntutan subsidair maka hakim banding menetapkan bahwa tergugat I dan II harus mengembalikan uang yang pernah diterimanya, kepada pihak penggugat.

Pada akhirnya hakim banding memberikan putusan sebagai berikut :

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat uang sejumlah Rp. 4.750.000,- (empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)
- Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 28 Oktober 1981 tentang sita jaminan.
- Mengangkat sita jaminan yang dilakukan atas surat-surat tanah kapling yang terletak di Tomang Barat persil blok A No. 44 phase VIII luas 264 M2, sesuai dengan berita acara sita jaminan No. 021/1981.G tanggal 3 Nopember 1981 yang dilaksanakan berdasarkan penetapan tersebut di atas.
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, biaya mana dalam tingkat pertama sebesar Rp. 125.425,- (seratus dua puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp. 35.625,- (tiga puluh lima ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), masing-masing untuk bagian yang sama.

Majelis Hakim Mahkamah Agung RI setelah memeriksa perkara ini, terlepas dari semua keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi, berpendirian : bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dinilai sebagai putusan yang salah menerapkan hukum sehingga harus dibatalkan dan selanjutnya Mahkamah Agung RI akan mengadili sendiri perkara ini, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- Bahwa akta Cessie dilaksanakan pada tanggal 24 Desember 1975 bersamaan waktunya dengan dilaksanakannya perjanjian kredit yang ditanda tangani oleh kreditur (Bank) dan tergugat II (Debitur). Hal ini pada hakikatnya, membuktikan bahwa status tanah sengketa adalah hanya sebagai jaminan terhadap pinjaman uang tergugat II kepada bank. Karena itu maka akta Cessie tersebut hanyalah merupakan perbuatan semu.
- Bahwa pihak bank dan direkturnya ternyata tidak memperoleh kuasa khusus, bahwa sesudah tanggal 24 Desember 1975 bank diijinkan menjual atau menyerahkan tanah sengketa kepada orang lain, sebagai tindak lanjut dari adanya perjanjian kredit yang telah ada.
- Bahwa dengan demikian maka pihak bank atau direktur bank tidak berhak untuk menyerahkan dan memindahkan hak (cessie) seperti yang tertuang dalam akta tersebut.
- Karena itu maka akta cessie adalah tidak sah dan harus dibatalkan atau batal di hukum.

Akhirnya Mahkamah Agung RI memberikan putusan yang pada intinya sebagai berikut :

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta.
- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian.
- Menyatakan perbuatan tergugat III (Bank) dan tergugat IV (direktur bank) yang menyerahkan tanah sengketa yang terletak di Tomang barat persil Blok A No. 44 seluas 264 M2, kartu kapling No. 1460/1178/PD/PC.A/74 tanggal 25 Maret 1974 atas nama Ny. Tohayana kepada Tergugat V adalah sebagai perbuatan melawan hukum tanah sengketa kepada tergugat V (Ny Liana) adalah merupakan perbuatan melawan hukum.

- Menyatakan penyerahan dan pemindahan hak (*cessie*) dalam akta *cessie* notaris Ridwan Susilo No. 291 adalah batal demi hukum.
- Menghukum tergugat IV dan V untuk menyerahkan surat tanah sengketa kepada penggugat.
- Menolak gugatan selebihnya.

3.3 Kajian Atas Putusan Mahkamah Agung Nomor 1726/Pdt/1986

Putusan Mahkamah Agung dengan menyatakan bahwa perbuatan Tergugat III (Bank) dan tergugat IV (Direktur Bank) yang menyerahkan tanah sengketa atas nama Ny. Tohayana kepada Tergugat V (Ny. Liana) adalah sebagai perbuatan melawan hukum, karena didasarkan suatu fakta bahwa hutang si pemohon kredit telah terlunasi. Memang pada saat jatuh tempo pertama, Ny. Hartati tidak dapat melunasi hutangnya, namun atas kesepakatan antara Bank dengan Ny. Hartati, maka jatuh tempo tersebut diperpanjang dengan ketentuan pihak debitur (Ny. Hartati) tetap membayar bunganya.

Selain itu, pihak bank tidak pernah mendapat “kuasa khusus” untuk menjual/memindahtangankan tanah sengketa kepada orang lain, karena *cessie* tersebut dilaksanakan pada tanggal 24 Desember 1975, sama dengan tanggal dari perjanjian kredit. Oleh karena itu, pada dasarnya tanah sengketa itu hanya sebagai jaminan Ny. Hartati kepada bank, sehingga *cessie* tersebut hanyalah perbuatan semu (*schijnhandeling*), dan oleh karenanya akta tersebut tidak sah dan harus dibatalkan.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat dengan Putusan Mahkamah Agung apabila dibandingkan dengan putusan Pengadilan Tinggi terdapat perbedaan di mana dalam putusannya, pada intinya menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat sejumlah uang yang telah diterima dari Penggugat dan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Dengan sendirinya, Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta ini seperti menegaskan bahwa tindakan bank menjual tanah jaminan kepada Ny. Liana adalah sebagai perbuatan yang tidak bertentangan hukum, dan jual beli antara bank dengan Ny. Liana adalah tetap sah.

Apabila putusan hakim ditinjau dari segi rasa keadilan maka putusan hakim Mahkamah Agung RI sudah sesuai dengan rasa keadilan, hal ini didasarkan pada :

- Bahwa perbuatan atau tindakan yang dilakukan oleh bank dengan menjual tanah agunan kepada pihak ketiga (Ny Liana) tanpa terlebih dahulu memberitahukannya kepada debitur (Ny Hartati) adalah sebagai perbuatan yang melanggar hukum perbuatan yang positif yang diciptakan oleh pemerintah, yakni Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan. Sehingga perbuatan bank tersebut bisa mengakibatkan rasa ketidakadilan di dalam masyarakat, oleh karena itu pengadilan harus mencegahnya.
- Bahwa Kreditur tidak pernah mendapatkan surat kuasa khusus, karena akta cession yang terdapat di dalam perjanjian kredit tersebut pada dasarnya adalah perbuatan semu, karena pembebanan hak tanggungan di atas tanah jaminan tersebut tidak terlebih dahulu didaftarkan. Hal ini bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 pada pasal 23 yang menyatakan :
 1. Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19.
 2. Pendaftaran termaksud dalam ayat 1 merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hal milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.
- Bahwa perbuatan penjualan tanah agunan oleh bank kepada Ny Liana tanpa terlebih dahulu memberitahukannya kepada Ny Hartati dapat mengakibatkan kerugian pada orang lain. Hal ini bisa ditinjau dari sudut pandang dari berbagai pihak yang terlibat yaitu :
 - a. Bagi pihak debitur dalam hal ini Ny Hartati perbuatan bank dengan menjual tanah agunan tersebut dapat menutup kemungkinan dan kesempatan bagi Ny Hartati untuk mendapatkan harga yang lebih tinggi. Sementara nilai jual tanah agunan tersebut secara pasti tidak bisa diketahui oleh Ny Hartati. Dari uraian tersebut maka bisa terdapat kemungkinan antara pihak bank dan Ny Liana untuk melakukan itikad tidak baik dengan melakukan jual beli tanah

tanpa sepengetahuan Ny Hartati. Hal tersebut jelas-jelas menimbulkan kerugian bagi Ny Hartati.

- b. Bagi pihak penggugat dalam hal ini Ir. Samhoedi Chandra tindakan bank yang menjual tanah agunan kepada Ny Liana telah mengakibatkan jual beli yang dilakukan antara Ny Hartati dan Ir. Samhoedi Chandra tidak mempunyai kekuatan hukum karena sertifikat tanah tersebut sudah diserahkan oleh bank kepada Ny Liana. Perbuatan bank tersebut jelas-jelas merugikan Ir. Samhoedi Chandra karena antara Ir. Samhoedi Chandra dan Ny Hartati telah menyepakati nilai jual tanah tersebut dan Ir. Samhoedi Chandra telah membayar lunas harga tanah tersebut kepada Ny Hartati.

Maka berdasarkan uraian tersebut diatas keputusan Mahkamah Agung RI dengan membatalkan jual beli antara bank dan Ny Liana adalah sesuai dengan rasa keadilan. Karena itu perbuatan jual beli tanah agunan tanpa terlebih dahulu memberitahukan kepada debitur haruslah dicegah oleh pengadilan.



BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian tersebut diatas dapat penulis simpulkan sebagai berikut :

1. Penjualan tanah agunan oleh kreditur kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak debitur adalah suatu perbuatan melanggar hukum.
2. Perbuatan penjualan tanah agunan berdasarkan cessie (penyerahan dan pemindahan hak atas tanah) yang dilaksanakan pada saat yang bersamaan dengan ditandatanganinya suatu perjanjian kredit bank, maka hakikat status tanah tersebut hanyalah sebagai jaminan (agunan) atas adanya perjanjian hutang piutang tersebut. Dengan demikian maka akta cessie yang mengiringi perjanjian kredit hanyalah merupakan suatu perbuatan semu.
3. Putusan Mahkamah Agung dalam memutuskan perkara nomor 1726/Pdt/1986 sudah sesuai dengan rasa keadilan karena perbuatan penjualan tanah agunan kepada pihak ketiga tanpa ijin debitur adalah sebagai perbuatan melawan hukum, dengan demikian, maka perbuatan tersebut harus dicegah oleh hakim agar tidak merugikan orang lain.

4.2 Saran

1. Sebaiknya pihak kreditur terlebih dahulu memberitahukan kepada debitur bahwa tanah agunan sebagai jaminan dari hutang debitur yang akan dijual di muka lelang umum atau di bawah tangan atas kesepakatan kreditur dan debitur untuk melunasi hutang debitur.
2. Sebaiknya pihak kreditur dan pihak debitur terlebih dahulu membuat kesepakatan bahwa ada kuasa khusus untuk menjual tanah agunan kepada

kreditur apabila debitur tidak melunasi hutangnya sampai saat jatuh tempo yang ditentukan.

3. Sebaiknya jual beli tanah agunan yang masih dalam sengketa sedapat mungkin dihindari sehingga di kemudian hari tidak menimbulkan sengketa.



DAFTAR PUSTAKA

- B, Ashofa, SH. *Metode Penelitian Hukum*. Penerbit Rineka Cipta. Jakarta. 1998.
- Bambang Waluyo. *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Penerbit Sinar Grafika. Jakarta. 1991.
- Hilman Hadikusuma, SH. *Metodologi Penelitian Hukum*. Penerbit PT. Jentera Kresna. Bandung. 1998.
- Hasanuddin, SH. *Aspek-Aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*. Penerbit PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1998.
- J, Satrio, SH. *Cessie, Subrogatie, Novatie, Kompensatie, & Percampuran Hutang*. Penerbit Alumni. Bandung. 1991.
- . *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Undang-Undang bagian pertama*. Penerbit PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1994.
- *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir dari Undang-Undang bagian kedua*. Penerbit PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 1994.
- Marian Darus Badruzaman, SH. *Kitab-Kitab Undang-Undang Hukum Perdata buku tiga Tentang Perikatan Beserta Penjelasan*. Penerbit Alumni. Bandung. 1996.
- Munir Fuazi, SH. *Hukum Perkreditan Kontemporer*. Penerbit PT. Citra ADitya Bakti. Bandung. 1996.
- R, subekti, Prof, SH. *Pokok-Pokok Perdata*. Penerbit PT. Intermedia, Cetakan ke-27. Jakarta. 1995.
- . *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah*. Penerbit Universitas Jember. 1998
- Rudi Sishadi. *Kajian Tentang Hak Tanggungan*. Penerbit Bina Cipta. Jakarta. 1996.
- Soerjono Soekamto. *Pengantar Penelitian Hukum*. Penerbit Universitas Indonesia Press. Jakarta. 1986.
- Thomas Soebroto. *Tanya-Jawab Jaminan Hipotek, Fiducia, Penanggungan dll*. Penerbit Dahara Prize. Jakarta. 1994.
- Wirjono Prodjodikoro. *Pengantar Hukum Perdata*. Penerbit PT. Citra Aditya Bakti. Bandung. 2000.

hanyalah sebagai jaminan (agunan) atas adanya Perjanjian Hutang Piutang tersebut. Dengan demikian, maka adanya "Akta Cessie" yang mengiringi "perjanjian kredit" itu, hanyalah merupakan suatu Perbuatan Semu atau Schijnhandeling.

Karena ternyata Bank (Kreditur) tidak memperoleh "Kuasa Khusus" dari yang berhak untuk dapat memindahkan tanah tersebut sebagai tindak lanjut dari perjanjian kredit itu, maka Bank menjadi tidak berhak untuk melakukan penyerahan dan pemindahtoran hak atas tanah tersebut (cessie) kepada pihak ketiga.

Akibatnya, perbuatan Bank dan Direktur Bank tersebut merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum. Dan selanjutnya "Akta Cessie" yang dibuat oleh Notaris menjadi batal demi hukum. Selanjutnya pihak ketiga, harus mengembalikan surat tanah kepada Bank, untuk diserahkan kepada Debitur yang telah melunasi hutangnya.

- Demikian apa yang dicatat redaksi dari kasus ini.
- Pengadilan Negeri Jakarta Barat: No.021/1981/G.; tanggal 3 Maret 1982.
- Pengadilan Tinggi DKI Jakarta: No.300/1982/PT.Pdt. tanggal 15 Desember 1982;
- Mahkamah Agung RI: No.1726.K/Pdt/1986, tanggal 31 Mei 1990.

Majelis terdiri dari: Para Hakim Agung; SAMSOEDDIN ABOEBAKAR, SH. selaku Ketua Sidang dengan Anggota: NYONYA DJOEWARINI, SH. dan YAHYA, SH.

Tanggapan Penyusun berkenaan dengan Putusan MA. No.1726. K/Pdt/1986 tanggal 31 Mei 1990 sebagai berikut:

Putusan M.A. telah dengan tepat menerapkan unsur keadilan karena meskipun benar pihak Bank telah memiliki akta cessie, tidaklah dengan sendirinya pihak Bank berwenang penuh melaksanakan peralihan hak atas tanah itu kepada pihak ke-3, dengan mengesampingkan tuntutan keadilan dari pemilik tanah.

Putusan tersebut juga dapat dianggap telah menerapkan alasan pembatalan perjanjian dalam bentuk penyalahgunaan keadaan (misbruik van omstandigheden), karena memberi pertimbangan hukum dengan uraian antara lain:

- bahwa Bank telah melakukan penyelewengan hukum: "menjual barang jaminan secara langsung kepada Tergugat V tanpa memberitahu Debitur (Tergugat II) dan tanpa melalui Penjualan Lelang Umum"
- "bahwa pembuatan akta cessie pada hari dilaksanakannya Perjanjian Kredit, membuktikan adanya akta cessie sebagai suatu perbuatan semu (schijn handeling)"
- bahwa seyogyanya posita dan petitum gugatan didasarkan pada perbuatan: Bank menyalahgunakan keadaan.

MAHKAMAH AGUNG RI
PUTUSAN
Reg.No.1726 K/Pdt/1986

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara:

dijaminkan pada Tergugat asli III untuk rekening AC No.556 atas nama Tergugat asli II seharga Rp 4.750.000,- (empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dengan perincian pembayaran sebagai berikut:

- Uang tanda jadi sebesar Rp 750.000,- dibayar tanggal 1 September 1977;
- Angsuran kedua sebesar Rp 1.500.000,- dibayar tanggal 26 September 1977;
- Pelunasan sebesar Rp 2.500.000,- dibayar tanggal 30 September 1977, (terlampir bukti P-1);

Dan di atas tanah tersebut, telah berdiri bangunan rumah milik Ny. Tohayana yang pada waktu itu pun oleh Penggugat asli sudah dibuat perjanjian jual-beli dengan pemilikinya Ny. Tohayana;

bahwa pada tanggal 30 September 1977, semua pembayaran tanah tersebut telah selesai dilunasi seluruhnya (terlampir bukti P-2, P-3 dan P-4) dan Penggugat asli bermaksud untuk menyelesaikan pemindahan hak atas tanah tersebut di hadapan Pejabat yang berwenang, untuk itu Penggugat asli minta agar Tergugat asli I menyerahkan surat Kapling dimaksud;

bahwa menurut Tergugat asli I, semua pinjaman kepada Tergugat asli III rekening Nc.556 atas nama Tergugat asli II, telah selesai dilunasi tepat pada waktunya, dengan memperlihatkan bukti penyetoran terakhir cheque sebesar Rp 2.500.000,- (bukti P-5); Jadi mengenai surat surat atas rumah tersebut tinggal menunggu waktu saja untuk mengambalnya;

bahwa sampai bulan Juli 1978, Tergugat asli I belum juga dapat menyerahkan surat-surat tanah tersebut di atas, dengan alasan masih dalam penyelesaian dengan Tergugat asli III;

Dan karena Penggugat asli percaya kepada Tergugat asli I, bahwa pinjaman kepada Tergugat asli III telah selesai dilunasi, maka Penggugat asli melangsungkan jual beli bangunan rumah yang berada di atas tanah tersebut dari pemilikinya Ny. Tohayana lengkap dengan izin bangunannya No.7363/IMB/77 (terlampir bukti P-6 dan P-7).

Ir. SAMHOEDI TJANDRA, alamat Jalan Tanjung Duren Utara III F No. 44 Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Raciman Nursalim, SH. Advokat & Pengacara - Glodok Plaza Lantai II Blok D No.50, Jalan Pinangasia Raya - Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 1983;

Pemohon Kasasi dahulu Penggugat Terbanding;

melawan :

1. HARYADI, alamat Jalan Tanjung Duren Utara II B No. 2 Tomang Barat, Jakarta Barat;
2. NY. HARTATI ARWADI, alamat Jalan Tanjung Duren Utara II No. 2 Tomang Barat, Jakarta Barat;
3. PT. BANK UMJUM MAJAPAHIT JAYA, dahulu BANK TABUNGAN SAKURA INDONESIA, alamat Jalan Sukarji Wiryo Pranoto, No.29, Jakarta Barat;
4. SOHSULAIMAN, BA.ec., bekas Presiden Direktur PT. Bank Tabungan Sakura Indonesia, alamat Jalan Mangga Besar No.64 A Jakarta Barat;
5. NY. LIANA, alamat Jalan K.H. Hasyim Ashari 5 G Jakarta Barat;

Termohon-termohon kasasi dahulu Tergugat I, II, IV - Turut Terbanding dan Tergugat III, V - Pemanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Penggugat asli telah menggugat sekarang Termohon-termohon kasasi sebagai Tergugat asli I, II, III, IV, V di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa Penggugat asli pada bulan Agustus 1977 telah membeli dari Tergugat asli I sebidang tanah yang terletak di Tomang Barat persil Blok A No.44 Phase VIII seluas 264 M² dengan kartu kapling No.1460/1178/PD/Pc.A74 tertanggal 25 Maret 1974 atas nama Ny. Tohayana yang masih

oleh Tergugat asli II tanpa dasar, dan sekarang dikuasai oleh Penggugat asli;

bahwa oleh karena Tergugat asli III tidak berhak menjual/memindahtangankan tanah tersebut, dan perbuatan Tergugat asli III tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum, maka demi hukum jual beli tanah antara Tergugat asli III dengan Tergugat asli V akta Cessie Notaris Ridwan Suselo tanggal 30 September 1979 No.291 harus dibatalkan setidak-tidaknya tidak mempunyai kekuatan hukum;

bahwa secara de facto Penggugat asli telah menguasai tanah tersebut karena di atas tanah tersebut berdiri bangunan rumah milik Penggugat asli tersebut yang ditempati oleh Penggugat asli bersama keluarga, maka untuk jaminan gugatan Penggugat asli ini, dan untuk menghindarkan dipindahkan, pada pihak lain yang tentunya akan lebih berlarut-larut;

Penggugat mohon dengan hormat, sudilah kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat, meletakkan sifa jaminan (conservatoir beslag), atas surat-surat tanah tersebut yang sekarang dikuasai oleh Tergugat asli V;

bahwa oleh karena bukti-bukti yang diajukan dalam perkara ini adalah bukti yang autentik atau yang menurut hukum mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, maka sangatlah beralasan bila Pengadilan Negeri Jakarta Barat memberikan keputusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad) dalam perkara ini;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat asli menuntut kepada Pengadilan Negeri Jakarta Barat agar memberi putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. menyatakan sah dan berharga sifa jaminan yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat dalam perkara ini;
3. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat II yang menjual tanah yang dijadikan jaminan oleh Tergugat II, kepada Tergugat V adalah perbuatan yang melawan hukum;

secara resmi menempati bangunan rumah tersebut (terlampir bukti P-8 dan P-9);

bahwa akan tetapi, sampai sekarang ternyata Tergugat asli belum dapat menyerahkan semua surat-surat tanah tersebut, dengan demikian Tergugat asli I telah melakukan wanprestasi, yaitu ingkar janji tidak memenuhi perjanjian yang disepakati bersama, maka oleh karena itu Tergugat asli I harus mempertanggungjawabkan perbuatannya, sedangkan surat-surat tanah tersebut untuk diserahkan kepada Penggugat asli;

bahwa oleh karena menurut Tergugat asli I, semua pinjaman kepada Tergugat asli III rekening No.556 atas nama Tergugat asli II telah dilunasi tepat pada waktunya, maka Tergugat asli III seharusnya segera menyerahkan surat-surat tanah tersebut kepada Tergugat asli II, tidak ada dasar untuk menahannya;

Tapi kenyataannya surat-surat tanah tersebut bukannya diserahkan kepada Tergugat asli II, melainkan tanah tersebut telah dijual dipindahtangankan oleh Tergugat asli III kepada Tergugat asli V tanpa sepengetahuan dari Tergugat asli II;

Dengan demikian perbuatan Tergugat asli III tersebut adalah perbuatan yang melawan hukum;

bahwa jual beli antara Tergugat asli III dengan Tergugat asli V patut diragukan itikad baiknya, karena di atas tanah tersebut sudah ada bangunan yang ditempati oleh Penggugat asli;

Jadi Tergugat asli V seharusnya mengecek dulu tanah tersebut menanyakan milik siapa bangunan yang ada pada tanah tersebut, dan bagaimana hubungan hukum antara pemilik bangunan dengan tanahnya;

Dan rupanya antara Tergugat asli III dan Tergugat asli V telah terjadi persekongkolan untuk memindahtangankan tanah yang dijadikan jaminan oleh Tergugat asli II, karena pada waktu Tergugat asli V mengajukan gugatan pada Penggugat asli di Pengadilan Negeri Jakarta Barat perkara No.230/80.G, Tergugat asli III sebagai penjual tidak turut digugat, padahal justru Tergugat

4. Menyatakan jual beli antara Tergugat III dengan Tergugat V akta cessie Notaris Ridwan Suselo tanggal 30 September 1979 No 291 adalah batal demi hukum;
5. Menghukum Tergugat V, dengan jaminan Tergugat I, II, III dan IV, untuk menyerahkan surat-surat tanah tersebut kepada Penggugat;
6. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
7. Menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada vorzet dan kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);

Atau putusan lain yang dapat memenuhi rasa keadilan, Penggugat tetap menghormatinya;

bahwa terhadap gugatan Penggugat asli tersebut, Tergugat asli I, II, III, IV; V, mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil:

UNTUK TERGUGAT ASLI I dan II :

1. bahwa dalam petitum dari surat gugatan Penggugat asli tidak disebutkan apa yang dikehendaki oleh Penggugat asli agar diputus oleh Pengadilan atas Tergugat asli I dan Tergugat asli II;
2. bahwa oleh karena itu gugatan Penggugat asli terhadap Tergugat asli I dan Tergugat asli II adalah sangat kabur/obscuur, tidak jelas tujuan dan maksudnya;
3. bahwa gugatan Penggugat asli yang kabur/obscuur sedemikian sepatutnya ditolak oleh Pengadilan setidak-tidaknya gugatan, Tergugat asli II haruslah ditolak oleh Pengadilan;

UNTUK TERGUGAT ASLI IV:

1. bahwa Penggugat asli dalam surat gugatan menggugat Tergugat asli IV tanpa disertai dasar-dasar hukum/alasan-alasan hukum mengapa Tergugat asli IV ikut digugat;
2. bahwa dengan demikian apa yang dituntut oleh Penggugat asli dalam petitum surat gugatan terhadap diri Tergugat asli IV adalah tidak berdasarkan hukum (ongegronnd); bahkan tidak jelas/samar-samar/obscuur;

UNTUK TERGUGAT ASLI V:

Pihak-pihak yang digugat tidak lengkap:

bahwa pihak yang seharusnya digugat oleh Penggugat asli tidak lengkap, karena Penggugat asli dalam surat gugatannya tidak mengikutsertakan penggugat Ny. Tohayana sebagai tergugat; Karena kartu kapling atas sebidang tanah yang terletak di Tomang Barat petak Btok A No.44 phase VIII seluas 264 M2 bernomor 1460/1178/PD/Pc.A.III/77 tertulis atas nama Ny. Tohayana;

Dalam hal ini Ny. Tohayana juga harus digugat karena Ny. Tohayana sudah memberi kuasa kepada Ny. Hartati Arwadi, akan tetapi Ny. Tohayana masih juga menandatangani surat jual beli bangunan yang seharusnya ia tidak berhak untuk menandatangani;

Jadi seharusnya dalam pihak-pihak yang digugat Penggugat asli juga harus mengikutsertakan penggugat Ny. Tohayana;

bahwa oleh karena itu pula maka gugatan Penggugat asli harus ditolak;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Barat, telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 3 Maret 1982 No.021/1981.G. yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi dari Tergugat I, II, IV;
- Menolak gugatan Penggugat terhadap Tergugat I, II, IV seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan bernilai sita jaminan yang telah dilaksanakan atas surat-surat tanah sengketa sesuai dengan berita acara sita jaminan No.21/1981 G tanggal 3 November 1981;
- Menyatakan perbuatan Tergugat III yang menjual tanah yang dijadikan jaminan oleh Tergugat II; kepada Tergugat V; adalah perbuatan yang melawan hukum;

- 264 M2, sesuai dengan berita acara sita jaminan No.021/1981 G. tanggal 3 November 1981, yang dilaksanakan berdasarkan Penetapan tersebut di atas;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, biaya mana dalam tingkat pertama sebesar Rp 125.425,- (seratus dua puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima rupiah) dan dalam tingkat banding sebesar Rp 35.625,- (tiga puluh lima ribu enam ratus dua puluh lima rupiah), masing-masing untuk bagian yang sama;
- bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada kedua belah pihak pada tanggal 22 Februari 1983 kemudian terhadapnya oleh Penggugat Terbanding dengan perantaraan kuasanya khusus, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 7 Maret 1983 diajukan, permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 7 Maret 1983 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No.016/St.Pdt.G/1983/PN Jakarta Barat yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang membuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 1983;

bahwa setelah itu oleh Tergugat I, II, III, IV, V-Pemuanding dan lurut Terbanding, yang pada tanggal 31 Maret 1983, tanggal 22 Maret 1983, tanggal 14 Mei 1983 dan tanggal 22 Maret 1983 telah diberitahu tentang memori kasasi pada Penggugat-Terbanding, diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 14 April 1983, tanggal 29 Maret 1983, tanggal 5 April 1984 dan tanggal 28 Mei 1983;

Menimbang, bahwa walaupun perkara kasasi ini diperiksa dan diputus pada waktu Undang-Undang No.14 tahun 1985 sudah berlaku, namun oleh karena pemberitahuan isi putusan dan permohonan kasasi telah dilakukan sebelum Undang-undang yang baru tersebut berlaku, maka diberlakukan tenggang-tenggang waktu kasasi menurut Undang-undang yang lama (Undang-Undang No. 1 tahun 1950);

- Menyatakan jual-beli antara Tergugat III dengan Tergugat V mengenai tanah sengketa, akta cecisse Notaris Ridwan Suselo tanggal 30 September 1977 No.291 adalah batal demi hukum;
- Menghukum Tergugat V untuk menyerahkan surat-surat tanah tersebut kepada Penggugat;
- Menghukum Tergugat III dan Tergugat V untuk membayar biaya perkara ini secara separoh-separoh yang hingga kini ditaksir sebesar Rp 125.425,- (seratus dua puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selebihnya;
- putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat III dan Tergugat V telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta, dengan putusannya tanggal 15 Desember 1982 No.300/1982 P.T. Perdata yang amarnya berbunyi sebagai berikut:
- Menerima permohonan-permohonan banding dari Tergugat V/Pembanding dan Tergugat III/Pembanding II ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 3 Maret 1982 No.021/1981 G yang dimohonkan banding;

**MENGADILI SENDIRI :
DALAM EKSEPSI:**

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat IV dan Tergugat V;
- DALAM FOKOK PERKARA :**
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kepada Penggugat uang sejumlah Rp 4.750.000,- (empat juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) secara tanggung renteng, seketika dan sekaligus sejak putusan ini mempunyai kekuatan tetap;
 - Membatalkan Penetapan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 28 Oktober 1981 No.021/1981 G tentang sita jaminan;
 - Mengangkat sita jaminan yang dilakukan atas surat-surat tanah kapling yang terletak di Tomang Barat persil blok A No.44 phase VIII luas

perbuatan melawan hukum, yakni menjual barang jaminan, padahal hutang dari si pemohon kredit telah dilunasi;
 Bahwa dalilnya Tergugat asal III dan IV cek (cheque) kosong tidak benar sama sekali, pada hal tanggal 3 Oktober 1977 diuangkan oleh Tergugat asal III dan Tergugat asal IV, dan dimasukkan dalam rekening Tergugat asal II;

3. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta keliru pula, karena telah menyatakan Tergugat asal V adalah pembeli yang bertikad baik yang harus dilindungi oleh hukum;
 Padahal justru sebaliknya Tergugat asal V adalah pembeli yang bertikad buruk, telah bersekongkol dengan Tergugat asal III dan atau Tergugat asal IV untuk merugikan kepentingan Peggugat asal yang berhak atas tanah sengketa; dan mengapa menjual secara langsung tidak melalui lelang umum, padahal yang menjual adalah Bank, yang seharusnya tunduk pada peraturan Bank pula;

Menimbang, bahwa terlepas dari keberatan-keberatan kasasi tersebut di atas, menurut pendapat Mahkamah Agung, bahwa putusan Pengadilan Tinggi Jakarta salah menerapkan hukum dan Mahkamah Agung akan mempertimbangkan dengan alasan-alasan sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan bukti T.IV-1 ialah Perjanjian Kredit antara Tergugat asal II dengan Tergugat asal III tanggal 24 Desember 1975, di mana Tergugat asal II berhak atas pinjaman sebesar Rp 4.000.000,- (empat juta rupiah) dengan jaminan tanah sengketa;
2. Bahwa berdasarkan bukti T.IV-3 ialah Penyerahan dan Pemindahan hak (cessie) No.252 tanggal 24 Desember 1975, di mana Tergugat asal II sebagai kuasa dari Ny. Tohayana, dengan surat kuasa tanggal 1 Juli 1974, menyerahkan dan memindahkan (cederen) semua hak atas tanah sengketa kepada Tergugat asal III;
3. Bahwa cessie berdasarkan bukti T.IV-3 tersebut dilaksanakan pada tanggal 24 Desember 1975, tanggal mana adalah sama dengan tanggal dari Perjanjian Kredit (T.IV-1). Oleh karena itu pada hakikatnya tanah sengketa itu, hanya sebagai jaminan Tergugat asal II kepada Tergugat

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

Menimbang, bahwa "keberatan-keberatan" yang diajukan oleh Pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:

1. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah keliru memberikan kesimpulan dalam pertimbangan hukumnya tentang tanah kapling tersebut, dengan melampaikan kelalaian dan pertanggung jawaban tidak diserahkannya surat-surat kapling tersebut kepada Peggugat asal, hanya kepada Tergugat asal I dan II dengan melepaskan pertanggung jawaban Tergugat asal III, IV dan V, telah melakukan persekongkolan yang merugikan kepentingan Peggugat asal;

2. Bahwa Pengadilan Tinggi Jakarta telah mengakui dalam pertimbangan hukumnya, bahwa dapatnya surat-surat tanah kapling sengketa berada pada Tergugat asal III, adalah sebagai jaminan nutang Tergugat asal II kepada tergugat asal III. Bahwa Tergugat asal III selaku Bank, dengan Direktornya Tergugat asal IV, dalam melakukan penjualan-penjualan barang jaminan iarus iunduk kepada peraturan Bank, yaitu harus dengan melalui lelang umum;

Bahwa tetapi kenyataannya Tergugat asal III dan IV telah melakukan penyelewengan hukum, dengan melakukan penjualan barang jaminan secara langsung kepada Tergugat asal V; Bahwa kalau penjualan tersebut dilakukan secara lelang umum (tidak secara sembunyi) tidak akan terjadi; kasus ini, karena pembeli akan tahu bahwa di atas tanah tersebut telah berdiri sebuah bangunan rumah lengkap dengan izin bangunannya; tidak seperti Tergugat asal V yang sampai sekarang tetap menyalikan bahwa tanah tersebut sewaktu dibeli masih dalam keadaan kosong; rupanya Tergugat asal V terkena dibohongi Tergugat asal III, seperti membeli kucing dalam karung;

Bahwa lebih menyolok lagi bahwa Tergugat asal III jelas-jelas melakukan

Menyatakan penyerahan dan pemindahan hak (cessie) Akta Cessie Notaris Ridwan Suselo tanggal 30 September 1979 No.291 adalah batal demi hukum;

Menghukum Tergugat IV dan V untuk menyerahkan surat-surat tanah sengketa yang terietak di Tomang Barat Persil Blok A No.44, seluas 462 M2, Kartu Kapling No.1460/1178/PD/PC.A/74 tanggal 25 Maret 1974 atas nama Ny. Tohayana kepada Penggugat;

Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menghukum Termohon-termohon kasasi/Tergugat-tergugat asal untuk membayar semua biaya perkara, baik yang jatuh dalam tingkat pertama dan banding maupun dalam tingkat kasasi, dan biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebanyak Rp 20.000,- (dua puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Rabu, tanggal 21 Maret 1990 oleh Samsuoddin Aboebakar, S.H. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, Ny. Djoewarini, SH., dan Yahya, SH. sebagai Hakim-hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka pada hari: KAMIS, TANGGAL 31 MEI 1990 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh Ny. Djoewarini, SH. dan Yahya, SH. Hakim-hakim Anggota, Darlan Nasution, SH. Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Salinan resmi putusan ini diberikan kepada VARIA PERADILAN.



UPT Perpustakaan
UNIVERSITAS JEMBER

PENJUALAN BARANG AGUNAN

LOAN AGREEMENT

MASALAH GROSSE AKTA

Kasus Posisi:

- Pada tahun 1982, Direktur Utama P.T. Busana Jaya Abadi Ltd berkedudukan di Jakarta telah mengadakan "perjanjian kredit" dengan Bank of America di Jakarta untuk sejumlah pinjaman uang sebesar:
 - US.\$ 800.000,- sebagai kredit kerja.
 - Rp 500.000.000,- sebagai kredit investasi.
- Perjanjian Kredit ini, dituangkan dalam Akta Notaris Kartini Mulyadi, SH. sebagai berikut:
 - Akta Notaris No.147 tanggal 15 Mei 1982; Perjanjian Kredit (Loan Agreement).
 - Akta Notaris No.148 tanggal 15 Mei 1982 berisi Perjanjian: Pengakuan Hutang uang dengan pemberian jaminan. (Acknowledgement of indebtednes and Security Agreement).

Setahun kemudian, Januari 1983, telah dibuat lagi: Akta Notaris Kartini Mulyadi berupa:

- Akta No.79 tanggal 15 Januari 1983 berisi pemberian kuasa dan debitur kepada kreditor Bank of America untuk memasang hipotik.
- Akta No.80 tanggal 15 Januari 1983 berisi pemberian Kuasa kepada Kreditor dari debitur untuk menjual barang jaminan kredit.