

TIDAK DIPINJAMKAN KELUAR

KEKUATAN HUKUM PEMBEBANAN JAMINAN SECARA
FIDUCIA ATAS BENDA TIDAK BERGERAK
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK
(Studi Kasus Perdata Putusan MA No. 516 K/ Pdt/1995)

SKRIPSI

Asal	: Himpunan	Kelas
Terima Tgl:	05 JUL 1999	346.08
No. Induk :	PT/99-7425	ATM TIN

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

OLEH :

Friska Angelina Jinambunan

NIM : 9407100135



MILIK PERPUSTAKAAN
UNIVERSITAS JEMBER

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
1999

**KEKUATAN HUKUM PEMBEBANAN JAMINAN SECARA
FIDUCIA ATAS BENDA TIDAK BERGERAK
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK
(Studi Kasus Perdata Putusan MA No. 516 K/ Pdt/1995)**



**KEKUATAN HUKUM PEMBEBANAN JAMINAN SECARA
FIDUCIA ATAS BENDA TIDAK BERGERAK
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK
(Studi Kasus Perdata Putusan MA No. 516 K/ Pdt/1995)**

SKRIPSI

Oleh

FRISKA ANGELINA TINAMBUNAN

NIM. 9407100135

Pembimbing :

SOENARJATI, S.H.

NIP. 130 350 760

Pembantu Pembimbing :

HIDAJATI, S.H.

NIP. 130 781 336

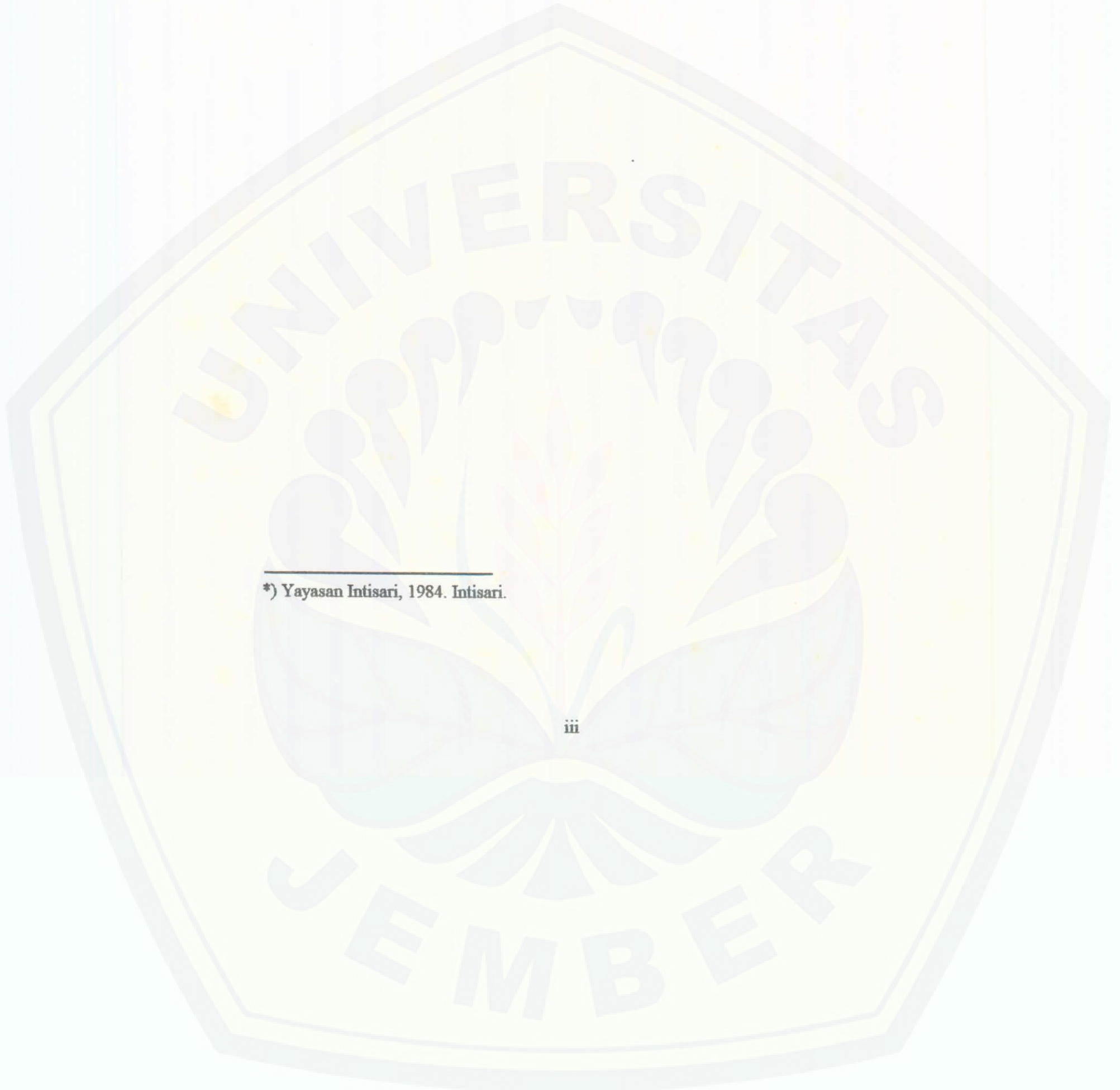
**DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
1999**

MOTTO

Jangan menginvestasikan uang Anda pada sesuatu yang tidak mendatangkan hasil *)

Billy Rose

*) Yayasan Intisari, 1984. Intisari.



PERSEMBAHAN

Skripsi ini dipersembahkan kepada :

1. Orangtuaku : M.A.Tinambunan dan S.F. Simanjuntak, penuh cinta, doa dan pengorbanan.
2. Almamaterku Universitas Jember
3. Guru-guruku yang kuhormati
4. Ompung Boruku T.Pardede, yang menjadi pendorongku.
5. Segenap saudaraku , Ester Maryati, Tumpal Victor Hamonangan, Maria Debora, yang selalu sabar dan “toleran” bagiku.

PERSETUJUAN

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : SENIN
Tanggal : 12
Bulan : APRIL
Tahun : 1999

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

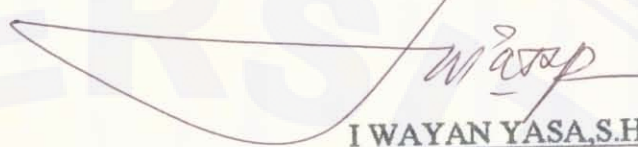
Panitia Penguji

Ketua,



RUSBANDI SOFJAN, S.H.
NIP. 130 350 761

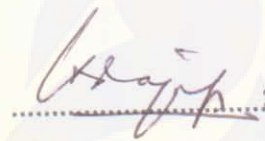
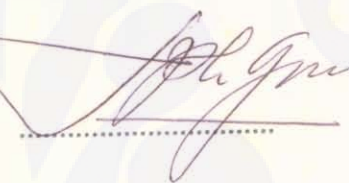
Sekretaris,



I WAYAN YASA, S.H.
NIP. 131 832 298

Anggota Panitia Penguji

1. SOENARJATI, S.H.
NIP. 130 350 761
2. HIDAJATI, S.H.
NIP. 130 781 336



PENGESAHAN

DISAHKAN

Skripsi Dengan Judul

**KEKUATAN HUKUM PEMBEBANAN JAMINAN SECARA
FIDUCIA ATAS BENDA TIDAK BERGERAK
DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK
(Studi Kasus Perdata Putusan MA No. 516 K/ Pdt/1995)**

Oleh

FRISKA ANGELINA TINAMBUNAN

NIM.9407100135

Pembimbing,


SOENARJATI, S.H.

NIP. 130 350 760

Pembantu Pembimbing


HIDAJATI, S.H.

NIP. 130 781 336

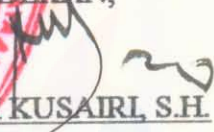
Mengesahkan :

DEPARTEMEN PENDIDIKAN DAN KEBUDAYAAN RI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

DEKAN,


SAMSI KUSAIRI, S.H.

NIP. 130 261 653

KATA PENGANTAR

Segala hormat dan syukur kepada Tuhan Yang Penuh Kasih, karena atas kehendakNya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “ KEKUATAN HUKUM PEMBEBANAN JAMINAN SECARA FIDUCIA ATAS BENDA TIDAK BERGERAK DALAM PERJANJIAN KREDIT BANK “. Skripsi ini menyoroti tentang sengketa pembebanan jaminan fiducia atas benda tidak bergerak yang dipakai dalam perjanjian kredit bank, meskipun ada Keputusan MA No. 372 K/Sip/1970 yang telah menjadi yurisprudensi dalam peradilan dan Surat Edaran Bank Indonesia yang melarang pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak. Penulis dalam skripsi ini membahas tentang bagaimana proses dan kekuatan hukum pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat dan tugas yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar sarjana pada Fakultas Hukum Universitas Jember.

Dalam penyusunan skripsi ini, dengan penuh hormat Penulis menghaturkan terima kasih kepada :

1. Ibu Soenarjati, S.H. , selaku Dosen Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini;
2. Ibu Hidajati, S.H. , selaku Dosen Pembantu Pembimbing dalam penyusunan skripsi ini;
3. Bapak Rusbandi Sofjan, S.H. ,selaku Ketua Panitia Ujian Skripsi ;
4. Bapak I Wayan Yasa, S.H. , selaku Sekretaris Panitia Ujian Skripsi;
5. Bapak Samsi Kusairi, S.H. , selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;
6. Ibu Dwi Endah Nurhayati, S.H. , selaku Dosen Wali yang banyak memberi bimbingan dan nasehat selama Penulis menjalani perkuliahan ;
7. Bapak dan Ibu Dosen serta sivitas akademika Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Keluarga Bapakua Sitinjak, Bang Tonggor dan Kak Endang , terimakasih atas bantuan , perhatian dan pengarahannya;

9. Bapak dan Ibu Frits H Suryanata yang telah memberikan bantuan dalam penulisan skripsi ini ;
10. Namboru Hutapea , Bapak dan Ibu M.Yunus yang telah banyak membantu penulis selama masa perkuliahan ;
11. Abang Ferdy Sihotang, Totok Wahyudi, Astri Simanjorang, Daru Harti, Sondang, Sherly, Gregorius, Redemptus, yang telah banyak memberikan bantuan dan motivasi kepada Penulis;
12. Segenap saudaraku, Clara, Alex dan Hendrik, terima kasih atas toleransinya ;
13. Sahabatku tercinta, Rewinta Tampubolon, Fitri, yang telah menolong dalam penyelesaian skripsi ini; , Sintha Donna Tarigan, Anna, Devi, Bintang, Marolop, Slamet, Ronald, Endang, Ari "Purba" , Tante Pretty yang menjadi teman baru dan lama di Jember; Yati dan Yanti yang selalu "always number one " , terimakasih buat pengertiannya, dan seluruh teman-teman Angkatan ` 94 Fakultas Hukum Universitas Jember;
14. Semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis demi kelancaran perkuliahan dan terselesaikannya skripsi ini.

Semoga skripsi ini dapat memberikan tambahan pengetahuan bagi ilmu hukum khususnya di bidang pemberian kredit dengan jaminan fiducia atas benda tidak bergerak dan dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kita semua.

Jember, April 1999

Penulis

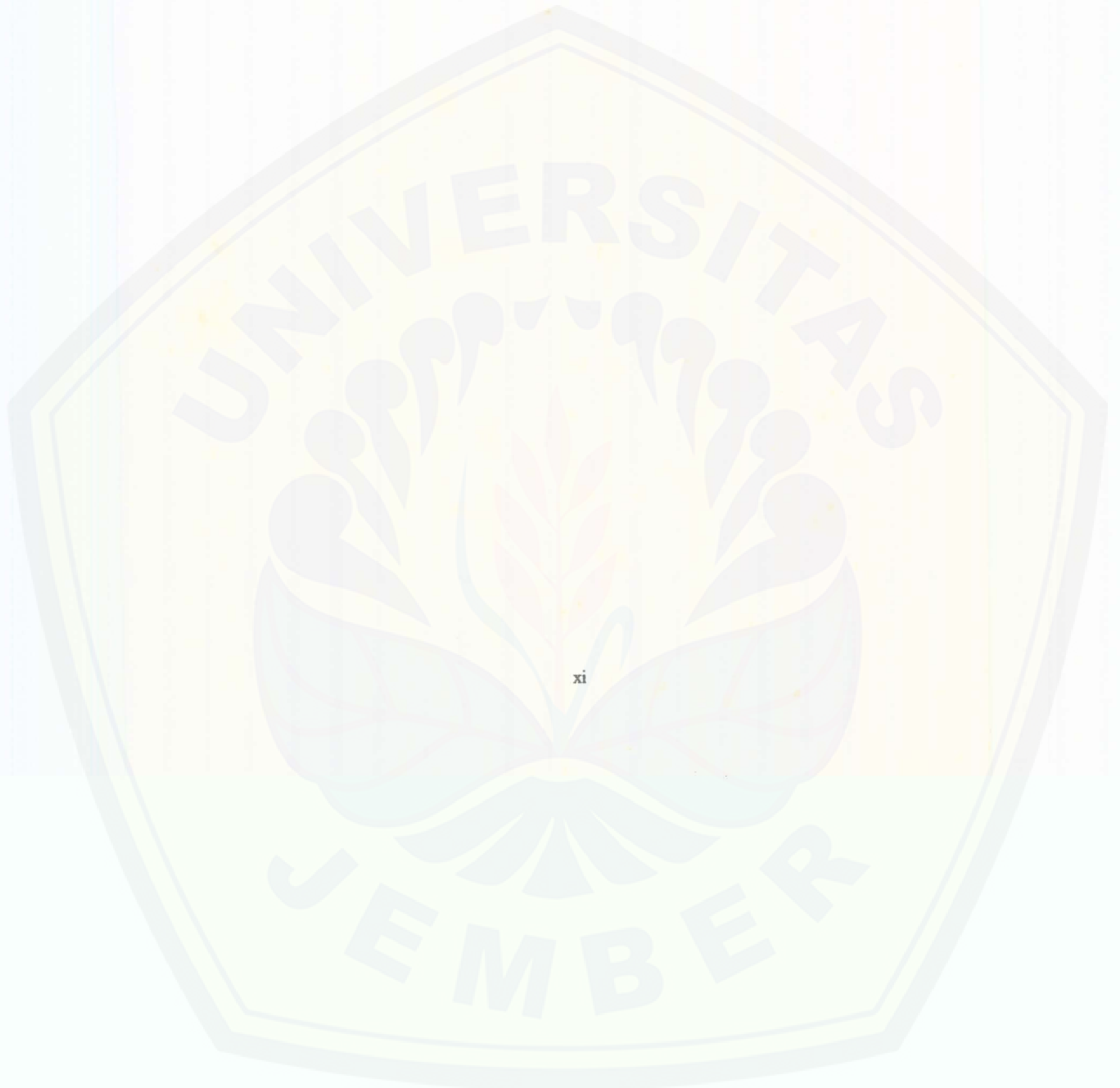
DAFTAR ISI

	Hal
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PERSETUJUAN	v
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR LAMPIRAN	xi
RINGKASAN	xii
BAB I : PENDAHULUAN	
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penulisan	3
1.4 Metodologi	
1.4.1 Pendekatan Masalah	4
1.4.2 Sumber Data	4
1.4.3 Pengumpulan Data	4
1.4.4 Pengolahan Data dan Analisa Data	5
BAB II : FAKTA, DASAR HUKUM DAN LANDASAN TEORI	
2.1 Fakta	6
2.2 Dasar Hukum	11
2.3 Landasan Teori	
2.3.1 Pengertian Benda dan Pembedaan Macam-macam Benda.....	14

	Hal
2.3.2 Pengertian Perjanjian, Kredit dan Perjanjian Kredit	17
2.3.3 Pembebanan Jaminan Atas Benda	22
2.3.4 Sifat Fiducia	27
BAB III : PEMBAHASAN	
3.1 Prosedur Pembebanan Jaminan Secara Fiducia Dalam Perjanjian Kredit Bank	30
3.2 Kekuatan Hukum Pembebanan Jaminan Secara Fiducia Atas Benda Tidak Bergerak Dalam Perjanjian Kredit Bank	39
3.3 Pertimbangan Hukum Putusan Hakim Dalam Kasus Perdata No. 516 K / Pdt / 1995	47
BAB IV : KESIMPULAN DAN SARAN	
4.1 Kesimpulan	54
4.2 Saran	56
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NO. 516 K /Pdt/ 1995



RINGKASAN

Suatu jaminan menjadi ideal apabila dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya, tidak melemahkan potensi si pencari kredit untuk meneruskan usahanya dan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit untuk memperoleh pelunasan kredit yang diberikannya kepada debitur. Fiducia sebagai lembaga jaminan kebendaan memenuhi syarat sebagai lembaga jaminan yang ideal, sehingga banyak digunakan dalam praktek perbankan.

Tidak tersedianya lembaga jaminan untuk hak atas tanah tertentu dalam UUPA menyebabkan pembebanan fiducia atas benda tidak bergerak banyak dipergunakan dalam praktek perbankan. Perselisihan tentang keabsahan pembebanan jaminan fiducia atas benda tidak bergerak menjadi sengketa dalam Perkara Perdata MA No. 516 K/Pdt/1995.

Tujuan penulisan skripsi ini diarahkan untuk mengkaji dan menganalisa proses pembebanan fiducia dan kekuatan hukum pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit bank yang tidak terlepas dari permasalahan dan pertimbangan hakim yang terjadi dalam Putusan Perdata MA No. 516 K/ Pdt/1995 . Pendekatan masalah yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah pendekatan yuridis normatif, sedangkan data yang diperoleh, dianalisa secara kualitatif dengan tujuan untuk mendapatkan bahasan yang bersifat komparatif, yang membandingkan data-data teori, dengan hal-hal dalam praktek di lapangan sehingga diperoleh kesimpulan secara deduktif.

Prosedur pemberian kredit bank dengan jaminan secara fiducia melalui tahap pendahuluan yang berupa pengajuan permohonan kredit, penyidikan dan analisis kredit dan keputusan atas permohonan kredit. Setelah permohonan disetujui selanjutnya diadakan pembebanan fiducia atas benda yang terdiri dari tiga tahapan yaitu tahap perjanjian obligatoir, perjanjian kebendaan, dan perjanjian pinjam pakai. Khusus untuk pembebanan fiducia atas benda tidak bergerak ditambahkan syarat bahwa harus dibuat

bahwa harus dibuat akta PPAT tentang pembebanan fiducia atas tanah dan bangunan dimaksud kemudian dicatat dalam sertifikat haknya.

Keluarnya Keputusan MA No.372 K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971 yang membatasi objek fiducia hanya untuk benda-benda bergerak dan tidak dapat digunakan untuk benda-benda tidak bergerak mengundang perdebatan di kalangan hukum. Alasan utama yang dikemukakan oleh mereka yang tidak setuju terhadap Keputusan MA tersebut adalah kekosongan hukum jaminan terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah hak sewa, hak pakai dan hak pengelolaan dalam UUPA. UU No.16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang mengatur bahwa terhadap tanah hak pakai dapat dibebankan fiducia, dianalogikan para ahli hukum terhadap sahnya pembebanan fiducia atas benda tidak bergerak. Keluarnya UU No. 16 Tahun 1985 ini seolah memberikan angin segar bagi pembebanan jaminan fiducia atas benda tidak bergerak, menunggu terbentuknya undang-undang tentang hak tanggungan.

Undang- undang No. 4 Tahun 1996 menganut asas pemisahan horizontal. Dalam UUHT tersebut diatur tentang adanya pemisahan penjaminan atas tanah dan bangunan.. Fiducia atas benda tidak bergerak tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat sejak keluarnya UUHT. Pembebanan fiducia atas benda tidak bergerak dapat diganti dengan pembebanannya dengan Hak Tanggungan.

Pertimbangan hukum Hakim dalam Perkara No. 516 K/Pdt/1995 menentukan bahwa hukum perjanjian jual beli tanah yang diberlakukan terhadap sengketa harus menggunakan KUH Perdata karena terjadi sebelum tahun 1960. Pembebanan fiducia atas benda tidak bergerak tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Untuk menjamin kepastian hukum tentang fiducia perlu dibuat undang-undang secara khusus sehingga dapat dilakukan penertiban praktek fiducia atas benda tidak bergerak ke arah terciptanya unifikasi hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Dengan terciptanya UU fiducia, hakim mempunyai landasan yang kuat dalam memutus sengketa fiducia atas benda tidak bergerak

BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Lembaga perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan mempunyai nilai strategis dalam kehidupan perekonomian suatu negara. Lembaga perbankan dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (surplus of funds) dengan pihak-pihak yang kekurangan dan memerlukan dana (lack of funds). Pemenuhan kebutuhan perputaran dana, mengundang lembaga perbankan untuk bergerak dalam kegiatan perkreditan dan dalam berbagai jasa yang diberikan bank banyak melayani kebutuhan pembiayaan serta melancarkan mekanisme sistem pembayaran bagi semua sektor.

Bank di dalam memberikan kredit kepada masyarakat harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat. Kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko kegagalan atau kemacetan dalam pelunasannya. Guna keamanan kredit yang akan disalurkan oleh bank kepada nasabah agar kelak di kemudian hari kredit beserta bunganya dapat dikembalikan tepat pada waktunya, maka sebelum kredit terealisasi bank wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya.

Sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan modal, agunan, dan prospek usaha dari debitur. Agunan merupakan salah satu unsur jaminan yang penting untuk diperhatikan oleh kreditur, tanpa mengesampingkan unsur-unsur pemberian kredit lainnya.

Suatu jaminan menjadi ideal apabila dapat secara mudah membantu perolehan kredit oleh pihak yang memerlukannya, tidak melemahkan potensi si pencari kredit untuk meneruskan usahanya dan memberikan kepastian kepada si pemberi kredit untuk memperoleh pelunasan atas kredit yang diberikannya kepada debitur.

Lembaga jaminan yang sering digunakan dalam praktek perbankan adalah jaminan kebendaan. Lembaga jaminan kebendaan yang dikenal dalam praktek adalah hipotik, gadai dan fiducia. Lembaga jaminan fiducia banyak digunakan dalam praktek karena cara pembebanannya mudah, cepat, dan luwes.

Fiducia sebagai lembaga jaminan timbul karena kebutuhan masyarakat akan lembaga jaminan yang tidak mengharuskan syarat penguasaan barang jaminan di dalam tangan pemberi kredit. Apabila barang yang dijamin debitur adalah barang yang diperlukan dalam usaha debitur maka penguasaan barang jaminan oleh kreditur akan menghambat kegiatan debitur dalam melanjutkan usahanya. Untuk mengatasi kesulitan tersebut yurisprudensi memungkinkan adanya lembaga jaminan fiducia dimana penyerahan hak milik atas benda jaminan dilakukan secara kepercayaan.

Objek fiducia di Indonesia kemudian berkembang, tidak hanya meliputi benda bergerak saja tetapi juga meliputi benda tidak bergerak. Putusan MA No. 372 K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971 menyatakan fiducia sah sepanjang hanya mengenai benda-benda bergerak saja. Yurisprudensi ini menimbulkan pendapat pro dan kontra di kalangan para ahli hukum. Perdebatan ini timbul karena dalam UUPA atas tanah dan bangunan di atas hak pakai, hak sewa dan hak pengelolaan tidak diatur mengenai cara penjaminannya. Meskipun terjadi perdebatan mengenai apakah fiducia dapat dibebankan atas benda tidak bergerak, dalam praktek masih banyak bank yang membebankan jaminan fiducia atas benda tidak bergerak. Kekosongan beberapa lembaga hukum jaminan atas tanah menimbulkan ketidakpastian hukum dalam masyarakat. Bank selaku kreditur mempunyai posisi yang lemah terhadap pembebanan jaminan fiducia atas benda tidak bergerak.

Penulis mengangkat kasus perkara perdata No.516 K/Pdt/1995 khusus untuk meninjau kekuatan hukum pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak yang dilakukan dalam perjanjian kredit bank.

1.2 Rumusan Masalah

Permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. bagaimanakah prosedur pemberian kredit bank dengan jaminan secara fiducia ?
2. bagaimanakah kekuatan hukum pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit bank ?
3. bagaimanakah pertimbangan hukum hakim dalam perkara perdata No. 516 K/Pdt/1995 ?

1.3 Tujuan Penulisan

1.3.1 Tujuan Umum

Tujuan umum diarahkan pada keinginan penulis yang ingin dicapai dengan diselesaikannya skripsi ini, yaitu :

1. untuk mencapai gelar kesarjanaan strata satu di bidang ilmu hukum di Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. untuk melengkapi bahan referensi sebagai sarana informasi bagi para teoritis dan praktisi;
3. untuk memberikan sumbangan bagi pembangunan di bidang ilmu hukum.

1.3.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus penulisan skripsi ini adalah :

1. untuk mengkaji dan menganalisa prosedur pemberian kredit bank dengan jaminan fiducia;
2. untuk mengkaji dan menganalisa kekuatan hukum pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit bank ;
3. untuk mengkaji dan menganalisa pertimbangan hukum hakim dalam perkara perdata No. 516 K/Pdt/1995 .

1.4. Metodologi

Sebuah karya tulis ilmiah, selalu mempunyai metode-metode tertentu yang menuntun pada pemecahan-pemecahan masalah, dengan menggunakan sistim pendekatan tertentu, data-data, instrumen serta pengolahan data menjadi hasil konkrit yang bersifat ilmiah (Universitas Jember, 1998:17). Tahapan-tahapan yang digunakan penulis dalam metode penulisan skripsi ini adalah :

1.4.1 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis normatif, yakni penelitian yang mendasarkan pada penelitian terhadap peraturan-peraturan tertulis, bahan-bahan hukum lain seperti yurisprudensi, karya ilmiah kalangan hukum, serta norma-norma hukum yang berlaku di masyarakat dan kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.

1.4.2 Sumber Data

Sumber data yang digunakan sebagai data penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sumber data sekunder yaitu data yang diperoleh secara tidak langsung, baik dari dokumen maupun bahan informasi tertulis lain yang berupa peraturan perundang-undangan, yurisprudensi dan buku-buku yang memuat masalah yang dibahas. Sumber data dalam penulisan skripsi ini diperoleh dari Keputusan MA No. 516 K/Pdt/1995. Selain Putusan MA No.516 K/Pdt/1995, data dalam penulisan skripsi ini juga diperoleh dari peraturan-peraturan hukum, literatur-literatur, dan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam praktek yang dapat menunjang wawasan penulis dalam memecahkan permasalahan yang ada dalam skripsi ini.

1.4.3 Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan dengan cara studi kepustakaan yaitu memperoleh data dengan mempelajari bahan-bahan pustaka yang menunjang penelitian dari penulisan skripsi ini .

1.4.4 Pengolahan Data dan Analisis Data

Data-data yang berhasil dikumpulkan dengan metode pengumpulan data diolah untuk mendapatkan gambaran tentang objek yang dibahas secara jelas dan valid. Pengolahan data adalah kegiatan merapikan data hasil pengumpulan data sehingga siap pakai dan mempermudah proses selanjutnya yaitu analisa data. Analisis data dilakukan dengan menggunakan metode kualitatif, yaitu suatu cara penelitian yang menghasilkan data deskriptif analitis dengan cara memberikan gambaran yang selengkap-lengkapya dan sejelas-jelasnya tentang keadaan yang dibahas. Data deskriptif analitis kemudian dikaji menurut landasan hukum yang berlaku dan teori-teori yang ada sehingga dapat diberikan jawaban terhadap permasalahan yang ada. Kesimpulan ditarik dari pembahasan masalah yang ada dalam skripsi ini.

Kesimpulan diambil dengan cara deduktif, yaitu suatu kesimpulan yang diambil dari menganalisa pengetahuan yang bersifat umum untuk dapat menyelesaikan kasus No. 516 K/Pdt/Pdt/1995 yang bersifat khusus.

BAB II

FAKTA, DASAR HUKUM, DAN LANDASAN TEORI

2.1 Fakta

Fakta pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak dalam perjanjian kredit bank berdasarkan putusan Mahkamah Agung dalam perkara perdata No. 516 K/Pdt/1995 adalah sebagai berikut :

Pandji Adnan adalah pemilik sebidang tanah dan sebuah bangunan rumah menurut sistim hukum Eropa (R.V.Eigendom) yang terletak di Jalan Panglima Polim V/58 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan.

Bangunan beserta tanahnya dijual oleh Pandji Adnan kepada R.A.Ardiwinata berdasar akta jual beli di bawah tangan pada tanggal 1 Mei 1959. Dalam perjanjian jual beli tersebut segala bukti hak atas tanah telah diserahkan oleh Pandji Adnan kepada R.A.Ardiwinata.

Pada tanggal 26 Nopember 1960 terbit sertifikat Hak Milik No. 16/ M atas nama Pandji Adnan atas tanah di Jalan Panglima Polim, Jakarta Selatan.

Beberapa tahun kemudian, R.A.Ardiwinata meminjam uang kepada Bank Negara Indonesia (BNI 1946) dengan jaminan tanah dan rumah di Jalan Panglima Polim V/58 Jakarta Selatan secara Fiduciaire Eigendom Overdracht (FEO).

Pandji Adnan menjual lagi tanah di jalan Panglima Polim tersebut kepada Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi (PERTAMINA) yang dituangkan ke dalam :

- Akta Jual Beli Notaris / PPAT No.5 tanggal 15 Mei 1970 di hadapan Notaris Januar Hamid, S.H.
- Akta Jual Beli dan Pelepasan dan Penyerahan Hak No.6 tanggal 15 Mei 1970 di hadapan Notaris Januar Hamid, S.H.

Pada tanggal 13 Desember 1971 keluar Surat Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota (DKI) Jakarta tentang penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 52 / Pulo, surat ukur No. 279 tahun 1954 kepada PERTAMINA.

R.Ardiwinata yang meminjam uang kepada BNI 1946 ternyata tidak sanggup melunasi hutangnya sehingga kreditnya dinyatakan macet . Penyelesaian Kredit Macet R. Ardiwinata kemudian diserahkan kepada Badan Urusan Piutang Negara (BUPN) untuk diselesaikan. BUPN pada tanggal 23 Juli 1971 menerbitkan Surat Keputusan N0.51/18/OP/PUPN/1972 tentang penyitaan terhadap rumah jaminan hutang di Jalan Panglima Polim V/ 58 Jakarta Selatan. Rumah disita oleh BUPN pada tanggal 7 Agustus 1971 dan selanjutnya diumumkan untuk dijual di hadapan umum (lelang) yang hasil penjualannya digunakan untuk membayar hutang debitur R Ardiwinata tersebut.

PERTAMINA mengajukan gugat bantahan kepada Pengadilan Negeri atas :

1. PT. CREATIVA Corp, yang diwakili oleh Direturnya R Ardiwinata dan Agusyah (**Terbantah I**)
2. Bank BNI 1946 (**Terbantah II**)
3. Negara RI Cq. Pemerintah RI Cq. Departemen Keuangan Cq.BUPN (**Terbantah III**).

Pembantah (PERTAMINA) dalam gugat bantahannya , pada pokoknya mendalilkan bahwa :

1. Pembantah adalah pemilik sah persil sengketa di Jalan Panglima Polim V/58 Jakarta.
2. Perbuatan Terbantah I yang menjaminkan persil sengketa secara FEO kepada Bank BNI 1946 tanpa seijin Pembantah selaku pemilik merupakan perbuatan melawan hukum sebab persil sengketa adalah milik Pembantah dan bukan milik Terbantah I.
3. Pemberian jaminan secara FEO atas persil sengketa adalah tidak sah karena FEO hanya dapat dilakukan terhadap barang- barang yang bergerak sedangkan persil sengketa merupakan benda tidak bergerak (rumah beserta tanahnya yang tidak terpisahkan satu sama lain). Berdasarkan alasan di atas ternyata dasar sitaan yang

dilakukan PUPN adalah tidak pada tempatnya karenanya harus diangkat dari persil sengketa.

4. Pemohon mohon agar dijatuhkan putusan provisi terlebih dahulu yaitu melarang para terbantah I, II, III melakukan tindakan-tindakan terhadap persil sengketa sebelum perkara pokok diputus dengan dikenakan uang paksa Rp. 100.000 setiap harinya larangan tersebut dilanggar oleh Terbantah.
5. Meletakkan sita jaminan atas persil sengketa agar jangan dilakukan pengasingan terhadap persil sengketa tersebut.

Berdasarkan dalil-dalil di atas, pembantah mengajukan tuntutan (petitum) sebagai berikut :

Dalam PROVISI

- melarang para terbantah selama pokok perkara ini belum diputus untuk melakukan tindakan-tindakan terhadap tanah beserta rumahnya milik Pembantah yang terletak di Jalan Panglima Polim V/58 Persil N0.93, Kebayoran Baru Jakarta dengan ketentuan dihukum membayar uang paksa secara tanggung renteng sejumlah Rp. 100.000 setiap harinya larangan tersebut dilanggar oleh para Terbantah.

Dalam POKOK PERKARA

1. Menyatakan pembantah adalah pembantah yang benar;
2. Meletakkan sita jaminan atas tanah beserta rumah milik Pembantah terletak di Jalan Panglima Polim V/58 Persil No.93 Kebayoran Baru Jakarta tersebut di atas;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
4. Menyatakan karena persil sengketa tersebut dalam petitum sub 2 adalah milik sah Pembantah , maka perbuatan pemberian jaminan secara FEO yang dilakukan Terbantah I sebagai penjamin kepada Terbantah II sebagai Banknya atas persil sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan batal /membatalkan perjanjian pemberian jaminan secara FEO atas persil sengketa tersebut dalam petitum Sub 4 diatas ;

5. Menyatakan batal /membatalkan perjanjian pemberian jaminan secara FEO atas persil sengketa tersebut dalam petitum Sub 4 diatas ;
6. Menyatakan perbuatan penyitaan yang dilakukan Terbantah III atas dasar surat Keputusan Pensitaan No.51/18/OP/PUPN/1971 P St, tanggal 23 Juli 1971 dan Berita Acara Penyitaan tanggal 7 Agustus 1971 (bukti P-4a, P-4b) atas persil sengketa milik Pembantah tersebut dalam petitum sub 2 adalah batal demi hukum karena merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Memerintahkan karenanya kepada Terbantah III untuk mencabut penyitaan tersebut dalam jangka waktu 8 hari setelah keputusan ini diucapkan dengan ketentuan dihukum membayar uang paksa Rp.100.000 setiap harinya perintah tersebut dilanggar;
8. Menghukum para Terbantah membayar ongkos perkara;
9. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan, bandingatau kasasi.

PENGADILAN NEGERI

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat setelah meneliti dan memeriksa gugatan tersebut memutuskan ;

Dalam EKSEPSI

- menolak Eksepsi terbantah III

Dalam POKOK PERKARA

1. Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar;
2. Membebani Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini diperhitungkan sebesar Rp. 500.000 (lima ratus ribu rupiah).

PENGADILAN TINGGI

Pihak Pembantah tidak menerima putusan hakim pertama tersebut dan menyatakan banding ke Pengadilan Tinggi Jakarta. Pengadilan Tinggi Jakarta dengan

menerima permohonan banding Pelawan/Pembanding dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan perbaikan redaksi sebagai berikut :

Dalam EKSEPSI

- menolak eksepsi Terbantah III /Terbanding

Dalam PROVISI

- menolak tuntutan provisi Pelawan /Pembanding

Dalam POKOK PERKARA

1. Menyatakan perlawanan Pelawan / Pembanding tidak beralasan dan tidak benar;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan / Pembanding yang tidak benar;
3. Menolak perlawanan Pelawan / Pembanding untuk seluruhnya;
4. Menghukum Pelawan / Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan , yang dalam tingkat banding ditaksir sebesar Rp. 25.000 (dua puluh lima ribu rupiah).

MAHKAMAH AGUNG

Atas putusan hakim banding tersebut, Pembantah / Pembanding menolak dan mengajukan permohonan kasasi kepada Mahkamah Agung Republik Indonesia. Mahkamah Agung kemudian memutuskan mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Menurut MA, *judex factie* telah salah menerapkan hukum dan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam EKSEPSI

- menolak eksepsi dari Terbantah III

Dalam PROVISI

- menolak tuntutan provisi dari Pembantah

Dalam POKOK PERKARA

1. Mengabulkan bantahan Pembantah untuk sebagian;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar;

3. Menyatakan Pembantah adalah pemilik sah atas tanah beserta rumahnya yang terletak di Jalan Panglima Polim V/ 58, Blok N/3, persil No.93, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta;
4. Menyatakan perbuatan pemberian jaminan secara Fiduciaire Eigendom Ovberdracht (FEO) yang dilakukan oleh Terbantah I sebagai penjamin kepada Terbantah II atas persil sengketa merupakan perbuatan melawan hukum;
5. Menyatakan batal perjanjian secara FEO atas persil sengketa tersebut diatas;
6. Menyatakan pensitaan yang dilakukan oleh Terbantah III atas tanah beserta rumah sengketa tersebut di atas, atas dasar S.K. Pensitaan NO.51/18/OP/PUPN/1971/Jkt.Pst tanggal 23 Juli 1971 dan Berita Acara Penyitaan tanggal 7 Agustus 1971 tersebut, adalah tidak sah dan tidak berharga;
7. Memerintahkan supaya pensitaan yang dilakukan oleh Terbantah III atas tanah beserta rumah sengketa tersebut di atas, atas dasar S.K. Pensitaan No.51/18/OP/PUPN/1971/Jkt. Pst tanggal 23 Juli 1971 dan Berita Acara Agustus 1971, dicabut kembali;
8. Menolak bantahan Pembantah untuk selebihnya;
Menghukum Para Termohon Kasasi / Para Terbantah I, II, dan III membayar biaya dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp. 50.000 (lima puluh ribu rupiah).

2.2. Dasar Hukum

Dasar hukum yang digunakan guna menunjang permasalahan yang akan dibahas adalah :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
 - a. Pasal 1320

Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

3. suatu hal tertentu;
4. suatu sebab yang halal.

b. Pasal 1338

- (1) Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.
- (2) Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan - alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.
- (3) Persetujuan- persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

(Pradnya Paramita, 1980:285)

2. Undang-Undang Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960)

a. Pasal 51

Hak tanggungan yang dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan tersebut dalam pasal 25,33, dan 39 diatur dengan undang-undang.

b. Pasal 57

Selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 belum terbentuk, maka yang berlaku ialah ketentuan -ketentuan mengenai hypotheek tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia dan Credietverband tersebut dalam S. 1908-542 sebagai yang telah dirubah dengan S. 1937-190.

(Pradnya Paramita, 1980:444)

3. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun

Pasal 12

- (1). Rumah susun berikut tanah tempat bangunan itu berdiri serta benda lainnya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dapat dijadikan jaminan hutang dengan :

- a. dibebani hipotik, jika tanahnya tanah hak milik atau hak guna bangunan;

b. dibebani fidusia , jika tanahnya tanah hak pakai atas tanah negara
(2).Hipotik atau fidusia dapat juga dibebankan atas tanah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) beserta rumah susun yang akan dibangun sebagai jaminan pelunasan kredit yang dimaksudkan untuk membiayai pelaksanaan pembangunan rumah susun yang telah direncanakan di atas tanah bersangkutan yang pemberian kreditnya dilakukan secara bertahap sesuai dengan pelaksanaan pembangunan rumah susun tersebut.

4. Keputusan Hooggerechshof (HGH) tanggal 18 Agustus 1932 , perkara antara Bataafsche Petroleum Maatschappij (BPM) dengan Pedro Clignett (Tiong, 1983:44) ;
5. Keputusan HGH tanggal 16 Februari 1933 menetapkan bahwa hak grant yaitu hak atas tanah yang dahulu dianugerahkan oleh para Sutan di Sumatra Timur, dapat digunakan sebagai jaminan hutang dengan fiducia kemudian dicatat dalam daftar yang bersangkutan. (Soebroto,1995 :122)
6. Keputusan Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Keputusan No.158/ 1950/ Pdt tertanggal 22 Maret 1951;
Penyerahan hak milik secara kepercayaan hanya boleh mengenai barang-barang bergerak saja karena penyerahan hak milik tersebut diperbolehkan sebagai kesempatan bagi pihak yang berkepentingan untuk mengadakan lain perjanjian daripada perjanjian gadai yang diatur dalam titel ke XX Buku II BW , tetapi perjanjian lain itu bagaimanapun harus meliputi barang bergerak , tentang mana titel ke XX itu mengaturnya.
7. Keputusan Mahkamah Agung dalam Keputusan No.372 K / Sip / 1970 tanggal 1 September 1971
Penyerahan hak milik mutlak sebagai jaminan oleh pihak ketiga hanya berlaku untuk benda-benda bergerak;
8. Keputusan Mahkamah Agung No.1500 K/Sip/1978 tanggal 2 Februari 1980 yang mengadili perkara kasasi antara Bank Negara Indonesia 1946 melawan Fa.Megaria.

9. Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 26 Maret 1973 NO. DLB/37/3/1973 menyatakan bahwa hak pakai atas tanah tidak dapat dibebani hipotik atau credietverband meskipun hak pakai dan hak pengelolaan menurut ketentuan PMA No. 1 Tahun 1966 harus didaftar , demikian juga setiap peralihan haknya harus didaftar menurut ketentuan PP No. 10 Tahun 1961.

2.3 Landasan Teori

2.3.1 Pengertian Benda dan Perbedaan Macam-Macam Benda

1. Pengertian Benda

Pasal 499 KUH Perdata memberikan pengertian benda sebagai segala sesuatu yang dapat dijadikan objek hak milik. Pengertian benda (zaak) dalam KUH Perdata tidak hanya dipakai dalam arti barang yang berwujud saja, misalnya pasal 580 KUH Perdata menentukan bahwa beberapa hak yang disebut dalam pasal tersebut merupakan benda tidak bergerak. Pasal 511 KUH Perdata juga menyebut beberapa hak, bunga uang peruntungan dan penagihan sebagai benda bergerak (Sofwan, 1974:14).

Ketentuan Pasal 511, 580 KUH Perdata menggunakan zaak tidak dalam arti barang yang berwujud seperti yang dimaksud dalam Pasal 499 KUH Perdata melainkan dalam arti "bagian dari harta kekayaan " (vermogens bestanddeel). Sistem hukum perdata KUH Perdata kata zaak dipakai dalam dua arti, pertama dalam arti barang yang berwujud dan yang kedua dalam arti bagian dari harta kekayaan.

Selain daripada itu didalam KUH Perdata terdapat juga perkataan / istilah zaak yang tidak berarti benda, tetapi dipakai dalam arti yang lain yaitu :

1. Perbuatan hukum, dalam Pasal 1792 KUH Perdata
2. Kepentingan, dalam Pasal 1354 KUH Perdata
3. Kenyataan hukum, dalam Pasal 1263 KUH Perdata

2. Perbedaan Macam-macam Benda

Pasal 503 KUH Perdata membagi benda atas :

1. Benda berwujud
2. Benda tidak berwujud

misalnya : hak tagihan dan hak atas benda immateriil

Pembagian terpenting atas benda diberikan oleh Pasal 504 KUH Perdata yang membagi benda atas benda bergerak dan benda tidak bergerak.

Benda tidak bergerak dibedakan atas:

- a. Benda tidak bergerak menurut sifatnya
yaitu : tanah dan segala sesuatu yang melekat di atasnya, misalnya : pohon- pohon (wortelvast), tumbuh-tumbuhan kecil (takvast).
- b. Benda tidak bergerak karena tujuannya
misalnya : mesin alat-alat yang dipakai dalam pabrik
Sebenarnya benda ini adalah benda bergerak tetapi oleh yang mempunyainya dalam pemakaian dihubungkan atau diikat pada benda yang tidak bergerak yang merupakan benda pokok.
- c. Benda tidak bergerak menurut ketentuan undang undang
Benda ini berwujud hak-hak atas benda-benda yang tidak bergerak, misalnya: hak memungut hasil atas benda tidak bergerak, hak memakai atas benda tidak bergerak, hipotik, dan lain-lain.

Benda bergerak dibedakan atas :

1. Benda bergerak karena sifatnya menurut Pasal 509 KUH Perdata
 - a. Benda yang dapat dipindahkan
contoh : meja
 - b. Benda yang dapat pindah dengan sendirinya
2. Benda bergerak karena ketentuan undang-undang, menurut Pasal 511 KUH Perdata.

Benda bergerak karena ketentuan undang-undang ialah hak-hak atas benda bergerak.

contoh : Hak memungut hasil atas benda bergerak, hak pemakaian atas benda bergerak, dan lain-lain.

Hukum Adat hanya mengenal pembedaan benda atas tanah dan bukan tanah. Hukum Adat tidak mengenal pembedaan atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. Undang-undang Pokok Agraria (UU No.5 Tahun 1960) yang berlandaskan hukum adat, tidak mengenal pembagian benda atas benda bergerak dan benda tidak bergerak. UUPA membagi benda atas tanah dan bukan tanah.

Pembedaan benda atas benda bergerak dan benda tidak bergerak merupakan pembedaan yang terpenting sejak dahulu dan kemudian dengan perkembangan ilmu pengetahuan dikenal pembedaan benda atas nama dan benda tidak atas nama. Pada umumnya benda atas nama adalah terdaftar dalam register dan disebutkan atas nama yang berhak. Benda-benda bergerak hampir semuanya merupakan benda-benda tidak atas nama.

Pembedaan antara benda bergerak dan benda tidak bergerak penting artinya untuk menentukan :

1. bezit
2. levering (penyerahan)
3. verjaring (kadaluarsa)
4. Bezwaring (pembebanan)

Bezit terhadap benda bergerak berlaku ketentuan Pasal 1977 KUH Perdata bahwa bezitter dari barang bergerak adalah eigenaar dari barang tersebut. Dalam benda tidak bergerak tidak berlaku ketentuan Pasal 1977 KUH Perdata.

Levering terhadap benda bergerak dapat dilakukan hanya dengan penyerahan nyata saja, sedangkan terhadap benda tidak bergerak dilakukan dengan balik nama.

Terhadap benda-benda bergerak tidak dikenal verjaring sebab bezit dalam benda bergerak sama dengan eigendom atas benda tidak bergerak itu, sedang untuk

benda-benda tidak bergerak mengenal adanya verjaring, contoh : Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha.

Pembebanan terhadap benda bergerak dilakukan dengan pand (gadai) dan terhadap benda tidak bergerak digunakan hipotik.

2.3.2 Pengertian Perjanjian, Kredit dan Perjanjian Kredit

1. Pengertian Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata memberikan pengertian perjanjian :

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

Pengertian perjanjian yang diberikan oleh Pasal 1313 KUH Perdata kurang memuaskan dan mengandung beberapa kelemahan. Para sarjana memeberikan rumusan yang berbeda-beda tentang perjanjian, antara lain:

1. Menurut K.R.M.T. Tirtodiningrat, yang dimaksud dengan perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat-akibat hukum yang diperkenankan oleh undang-undang.
2. Prof.R.Subektiberpendapat bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melakukan sesuatu hal. (Tje`Aman,1989:18).
3. Abdulkadir Muhammad (1990:78) perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih saling mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan harta kekayaan

Secara umum, untuk terjadinya suatu perjanjian harus ada dua pihak didalamnya dan sedikit-dikitnya terdapat satu kewajiban dan satu hak. Perjanjian yang dibuat dapat berbentuk kata-kata secara lisan, dapat pula berbentuk tertulis berupa suatu akta. Perjanjian yang dibuat secara tertulis biasanya diperuntukkan bagi kepentingan pembuktian.



Perjanjian yang sah artinya perjanjian yang memenuhi syarat yang telah ditentukan oleh undang-undang, sehingga ia diakui oleh hukum. Menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat-syarat sah perjanjian adalah :

1. Ada persetujuan kehendak antara pihak-pihak yang membuat perjanjian (konsensus).
2. Ada kecakapan pihak-pihak untuk membuat perjanjian.
3. Ada suatu hal tertentu.
4. Ada suatu sebab yang halal.

Perjanjian yang memenuhi syarat menurut undang-undang, diakui oleh hukum. Sebaliknya perjanjian yang tidak memenuhi syarat tidak akan diakui oleh hukum, walaupun diakui oleh pihak-pihak yang bersangkutan. Apabila pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat walaupun tidak memenuhi syarat, perjanjian itu berlaku antara mereka. Apabila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakuinya lagi, maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal.

Menurut ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi Pasal 1320 KUH Perdata berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian mempunyai kekuatan hukum mengikat dan memaksa dan dalam perkara perdata hukuman bagi pelanggar perjanjian ditetapkan oleh hakim berdasarkan undang-undang atas permintaan pihak lainnya.

2. Pengertian Kredit

Kata "kredit" berasal dari bahasa Romawi "credere" artinya percaya (Belanda: *vertrouwen*, Inggris: *believe, trust or confidence*). Di dalam percakapan sehari-hari masyarakat pedagang, baik besar, menengah, kecil penggunaan istilah kredit sudah tidak asing lagi. Seseorang yang bermaksud mencari pinjaman uang akan mengatakan

bahwa ia akan mencari kredit. Bagi masyarakat, kredit diartikan sebagai pinjaman uang.

Levy merumuskan arti hukum kredit sebagai penyerahan secara sukarela sejumlah uang untuk dipergunakan secara bebas oleh penerima kredit. Penerima kredit berhak mempergunakan pinjaman itu untuk keuntungannya dengan kewajiban mengembalikan jumlah pinjaman itu di kemudian hari (Badruzaman, 1978:21).

Di dalam istilah kredit terdapat dua pengertian yaitu sebab dan akibat. Yang merupakan sebab ialah bahwa penerima kredit dianggap mampu untuk mengembalikan pinjamannya di belakang hari dan akibatnya ialah si penerima kredit itu dipercaya.

Ajaran Levy sudah menunjukkan pengkhususan arti hukum kredit yakni perjanjian pinjam uang. Kreditur percaya meminjamkan uang kepada debitur oleh karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk mengembalikan pinjaman itu di kemudian hari. Ukuran yang dipergunakan Levy untuk kepercayaan itu adalah kemampuan ekonomi si debitur.

Pasal 1 angka 12 UU No.7 Tahun 1992 Tentang Perbankan memberikan pengertian kredit :

Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam tersebut untuk melunasi hutangnya setelah jangka waktu tertentu dengan jumlah bunga imbalan atau pembagian hasil keuntungan .

Pasal 1 angka 12 UU No.7 Tahun 1992 menyatakan bahwa debitur berkewajiban untuk mengembalikan pinjaman. Pernyataan ini bila dianalogikan secara luas terkandung maksud bahwa debitur mempunyai kewajiban untuk memenuhi perikatan.

Kewajiban debitur untuk mengembalikan pinjaman menunjukkan bahwa kredit hanya dapat diberikan kepada mereka yang dipercaya mampu mengembalikan kredit itu di kemudian hari . Pemenuhan kewajiban mengembalikan pinjaman sama artinya dengan kemampuan memenuhi suatu prestasi suatu perikatan. Pembuat undang- undang

hendak menunjukkan bahwa perjanjian pinjam uang didasarkan kepada kepercayaan kemampuan ekonomi penerima kredit.

3. Pengertian Perjanjian Kredit

Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tidak memberikan definisi tentang perjanjian kredit. Istilah perjanjian kredit ditemukan dalam Instruksi Pemerintah yang ditujukan kepada masyarakat bank. Diinstruksikan bahwa dalam memberikan kredit bentuk apapun, bank-bank wajib mempergunakan “ akad perjanjian kredit. “Instruksi demikian dimuat dalam Instruksi Presidium Kabinet No.15/EKA/10/1966 jo Surat Edaran Bank Negara Indonesia Unit 1 No.2/539/UPK/Pemb/1966 dan Surat Edaran Bank Indonesia No.2/643/UPK/Pemb/1966 tentang Pedoman Kebijakan di Bidang Perkreditan.

Marhanis Abdul Hay menyatakan :

Perjanjian kredit identik dengan perjanjian pinjam mengganti dalam Bab XII Buku III KUH Perdata. Pasal 1754 KUH Perdata menyatakan bahwa perjanjian pinjam mengganti adalah persetujuan dengan mana pihak-pihak kesatu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dan macam dan keadaan yang sama pula (Badruzaman, 1978:25).

Menurut Feltz (dalam Badruzaman, 1978:24) perjanjian pinjam mengganti adalah suatu perjanjian riil. Perjanjian ini baru terjadi setelah ada penyerahan (overgave). Selama benda (uang) yang dipinjamkan belum diserahkan maka Bab XIII KUH Perdata belum dapat diterapkan.

Apabila dua pihak telah mufakat mengenai semua unsur-unsur dalam perjanjian pinjam mengganti, maka tidak berarti bahwa perjanjian tentang pinjam mengganti itu telah terjadi, yang terjadi baru perjanjian untuk mengadakan perjanjian pinjam mengganti. Apabila uang diserahkan kepada pihak peminjam, lahirlah perjanjian pinjam mengganti dalam undang-undang menurut Bab XIII Buku III KUH Perdata.

Mariam Darus Badruzaman (1978:28) berpendapat bahwa perjanjian kredit bank adalah perjanjian pendahuluan dari penyerahan uang. Perjanjian pendahuluan ini merupakan hasil pemufakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan-hubungan hukum antara keduanya. Perjanjian ini bersifat konsensual obligatoir. Penyerahan uangnya sendiri adalah bersifat riil. Pada saat penyerahan dilakukan, barulah berlaku ketentuan yang dituangkan dalam perjanjian kredit pada kedua pihak.

Istilah kredit dalam praktek perbankan juga dipergunakan untuk penyerahan uang, sehingga jika kita mempergunakan kata-kata kredit, istilah itu meliputi baik perjanjian kreditnya yang bersifat konsensual maupun penyerahan uangnya yang bersifat riil.

Bentuk dan materi perjanjian kredit dalam praktek, antara satu bank dengan bank lainnya tidaklah sama, disesuaikan dengan kebutuhannya masing-masing. Perjanjian kredit tidak mempunyai bentuk yang tertentu, hanya saja dalam praktek ada banyak hal yang biasanya dicantumkan dalam perjanjian kredit, misalnya berupa definisi istilah-istilah yang akan dipakai dalam perjanjian (ini terutama dalam perjanjian kredit dengan pihak asing atau dikenal dengan loan agreement); jumlah dan batas waktu pinjaman, serta pembayaran kembali pinjaman (repayment) juga mengenai apakah si peminjam berhak mengembalikan dana pinjaman lebih cepat dari ketentuan yang ada; penetapan bunga pinjaman dan dendanya bila debitur lalai membayar bunga; terakhir dicantumkan berbagai klausul seperti hukum yang berlaku untuk perjanjian itu.

Perjanjian kredit ini perlu mendapat perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah selaku debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengelolaannya maupun penatalaksanaan kredit itu sendiri (Djumbana, 1996:241).

3. Pembebanan Jaminan Atas Benda

Secara umum jaminan kredit diartikan sebagai penyerahan kekayaan atau pernyataan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali atas suatu hutang. Apabila nasabah cidera janji atau wanprestasi, dengan adanya jaminan pemberian kredit dapat mencairkan atau menjual barang jaminan untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan perjanjian kredit. Cara yang paling efektif ditempuh oleh bank untuk memperkecil risiko kerugian yaitu dengan meminta kepada calon nasabah atau calon debitur agar diberikan jaminan sebagai tanggungan atas kredit yang akan diterimanya.

Istilah “jaminan” berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung” sehingga jaminan dapat diartikan sebagai tanggungan. Jaminan dimaksudkan sebagai tanggungan atas segala perikatan tertentu dari seseorang (Tiong, 1984:14)

Pengertian jaminan berdasarkan keputusan Seminar Hukum Jaminan yang diadakan di Yogyakarta pada bulan Oktober 1978 adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum.

Pasal 8 UU No.7 Tahun 1992 menyatakan :

“ Dalam memberikan kredit, bank umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Penjelasan Pasal 8 disebutkan bahwa untuk memperoleh keyakinan atas kemampuan debitur, sebelum memberikan kredit bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha dari debitur. Penjelasan Pasal 8 UU No.7 Tahun 1992 memberikan kesimpulan bahwa agunan merupakan salah satu unsur keyakinan bank dalam memberikan kredit kepada debitur.

Lembaga jaminan sangat diperlukan dalam lalu lintas perkreditan demi keamanan modal dan kepastian hukum bagi si pemberi modal, dalam hal ini adalah bank. Selain untuk mengejar keuntungan dari fasilitas kredit yang diberikan, bank juga harus

menjaga kelangsungan hidup dan perkembangan terhadap risiko kegagalan yang dimungkinkan sebagai akibat tidak dipenuhinya prestasi dari pihak debitur.

Secara garis besar, jaminan dibedakan atas :

1. Jaminan Umum

Jaminan umum tunduk pada ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata

2. Jaminan Khusus, terbagi atas :

a. Jaminan Perorangan

b. Jaminan Kebendaan

Bank selaku kreditur dalam perjanjian jaminan kredit lebih menyukai bentuk jaminan kebendaan karena pada jaminan kebendaan kreditur mempunyai hak mendahului. Kreditur dalam jaminan kebendaan mempunyai kedudukan sebagai kreditur privilegi yang dapat mengambil pelunasan terlebih dahulu dari barang jaminan tanpa memperhatikan kreditur-kreditur lainnya.

Jaminan kebendaan, bisa berbentuk :

a. Gadai

Gadai diperuntukkan sebagai jaminan atas benda bergerak. Gadai diatur dalam Pasal 1150 - 1160 KUH Perdata.

Pasal 1150 KUH Perdata memberikan perumusan gadai sebagai berikut :

“ Gadai adalah suatu hak yang diperoleh seorang berpiutang atas suatu barang bergerak, yang diserahkan kepadanya oleh seorang berutang atau orang lain atas namanya, dan yang memberikan kekuasaan kepada si berpiutang untuk mengambil pelunasan dari barang tersebut secara didahulukan daripada orang berpiutang lainnya, dengan kekecualian biaya untuk melelang barang tersebut dan biaya yang telah dikeluarkan untuk menyelamatkannya setelah barang itu digadai, biaya-biaya mana harus didahulukan “.

Defenisi gadai menurut Pasal 1150 KUH Perdata mengandung beberapa unsur pokok yaitu :

1. Gadai lahir karena penyerahan kekuasaan atas barang gadai kepada kreditur pemegang gadai.;

2. Penyerahan itu dapat dilakukan oleh debitur-pemberi gadai atau orang lain atas nama debitur;
3. Barang yang menjadi objek gadai atau barang gadai hanyalah barang bergerak;
4. Kreditur pemegang gadai berhak untuk mengambil pelunasan dari barang gadai lebih dahulu daripada kreditur-kreditur lainnya.

Pasal 1152 angka 1 KUH Perdata melarang penguasaan barang gadai oleh debitur atau pemberi gadai lainnya, dengan ancaman batalnya gadai. Kreditur pemegang gadai mempunyai hak mendahului.

Perjanjian gadai merupakan perjanjian yang bersifat aksesoir, yaitu perjanjian yang mengikuti perjanjian pokoknya yaitu perjanjian hutang-piutang.

Penerima gadai bukanlah pemilik dari barang gadai, bahkan apabila debitur lalai memenuhi kewajibannya kreditur tidak diperbolehkan menjadi pemilik dari barang gadai. Penerima gadai bertanggung jawab atas hilang atau berkurangnya nilai barang gadai yang disebabkan oleh kelalaian penerima gadai. Penerima gadai dalam menguasai barang gadai harus bertindak selaku "bapak rumah yang baik".

Penerima gadai harus memberikan pemberitahuan kepada pemberi gadai apabila barang gadai akan dilelang. Apabila hasil penjualan barang gadai melebihi utang maka penerima gadai wajib mengembalikan kelebihan itu kepada pemberi gadai. Penerima gadai mempunyai hak mendahului (*droit de preference*) dan kreditur dapat mempertahankan haknya dari setiap orang.

b. Hipotik

Hipotik diatur dalam Pasal 1162 - 1232 KUH Perdata. Hipotik ditujukan sebagai lembaga jaminan untuk benda tidak bergerak. Ketentuan tentang hipotik dinyatakan masih berlaku oleh Pasal 57 UU Nomor 5 Tahun 1960, menunggu terbentuknya undang-undang tentang Hak Tanggungan.

Pengertian Hipotik berdasarkan Pasal 1162 KUH Perdata yaitu :

“ Hipotik adalah suatu hak kebendaan atas benda-benda tak bergerak, untuk mengambil penggantian daripadanya bagi pelunasan suatu perikatan . Hipotik ini hanya dibebankan pada benda-benda tidak bergerak”.

Hipotik bersifat accesoir, yaitu mengikuti perjanjian pokoknya yaitu perjanjian hutang piutang. Hipotik memberikan hak kebendaan bagi pemegangnya, yaitu mengikuti bendanya dalam tangan siapapun berada.

UUPA memberikan pembatasan atas hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hipotik. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebani hipotik hanyalah tanah hak milik, hak guna usaha dan hak guna bangunan.

Pembebanan hipotik atas benda tidak bergerak harus memenuhi asas publisitas dan asas specialiteit. Untuk memenuhi asas publisitas, setiap peralihan hak atas benda tidak bergerak harus dibuat akte hipotik di hadapan PPAT (Penjabat Pembuat Akta Tanah). Akte hipotik merupakan Akta Grosse yang mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap.

Setelah diundangkannya Undang- Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), ketentuan hipotik yang tercantum dalam Buku II KUH perdata dinyatakan tidak berlaku lagi. Hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

c. Fiducia

Fiducia merupakan lembaga jaminan yang tumbuh dalam praktek perkreditan dan diterima sebagai lembaga jaminan berdasarkan Yurisprudensi. Jaminan dalam fiducia mengambil wujud penyerahan hak milik secara kepercayaan atau lazim disebut *Fiduciaire Eigendoms Overdracht*.

Benda yang dijadikan jaminan dalam fiducia tetap berada dalam tangan debitur berdasarkan perjanjian pinjam pakai. Benda jaminan dipegang oleh kreditur secara kepercayaan.

Objek fiducia pada awalnya adalah benda bergerak, karena sejak awal fiducia ditujukan sebagai terobosan bagi ketatnya syarat *inbezitstelling* dalam gadai. Dalam perkembangan masyarakat berikutnya, objek fiducia juga meliputi benda-benda tidak bergerak. Veenhoven dan Jarolimek (dalam Sofwan, 1977:123) menyatakan bahwa semua benda baik benda bergerak maupun benda tetap yang secara yuridis dapat diserahkan hak miliknya, dapat juga diserahkan hak miliknya secara kepercayaan. Menurut Sumardi Mangunkusumo (dalam Sofwan, 1977:124) penyerahan hak milik atas kepercayaan dapat dilaksanakan atas semua benda yang dapat diserahkan hak miliknya dan bentuk ini sangat tepat untuk Indonesia yang tidak mengenal lagi pembedaan benda tetap, benda tertancap (*aardvast*) dan benda terpaku (*nagelvast*) semenjak berlakunya UUPA.

Para sarjana pada umumnya berpendapat bahwa fiducia selain dapat diadakan atas benda-benda bergerak juga atas benda-benda tetap, yaitu atas tanah hak pakai dan atas bangunan-bangunan yang berdiri diatas tanah hak pakai, hak sewa, dan hak pengelolaan.

Kreditur dalam fiducia mempunyai hak milik yang terbatas atas benda jaminan. Apabila hutang si debitur telah lunas maka hak milik atas benda jaminan diserahkan kembali kepada debitur. Selama kredit belum dilunasi, maka kreditur adalah tetap sebagai pemilik benda jaminan.

Apabila debitur tidak dapat melunasi hutangnya, maka benda jaminan tidak dapat dimiliki oleh kreditur. Ketentuan umum berlaku juga untuk fiducia bahwa benda yang dijadikan jaminan harus dijual untuk memperoleh pelunasan hutang debitur.

Perjanjian fiducia bersifat *accessoir* terhadap perjanjian hutang piutang sebagai perjanjian pokoknya. Fiducia mempunyai sifat kebendaan, sehingga kreditur mempunyai kedudukan yang aman terhadap kreditur-kreditur konkuren lainnya.

2.3.4. Sifat Fiducia

Ada banyak pendapat yang diberikan sehubungan dengan sifat fiducia. Secara garis besar dapat disimpulkan ada dua pendapat tentang sifat fiducia. Pendapat pertama adalah pendapat yang mengakui lembaga fiducia sebagai lembaga yang tidak mempunyai sifat *accessoir*. Pendapat kedua, mengakui sifat *accessoir* dalam fiducia.

Meijers (dalam Sofwan, 1977:24) berpendapat:

Mengingat tujuan dari para pihak mengadakan perjanjian fiducia ini adalah untuk memberikan jaminan kepada kreditur, maka sama dengan tujuan daripada gadai, maka sedikit sekali perbedaan antara perjanjian gadai dan perjanjian fiducia, dan mengingat perbedaan yang kecil itu maka tidak ada alasan untuk mengenyampingkan berlakunya ketentuan-ketentuan yang merupakan hukum pemaksa dari gadai, ketentuan tersebut berlaku juga terhadap fiducia sehingga perjanjian gadai dan fiducia itu sama-sama bersifat *accessoir*.

Pendapat Meijers didukung oleh Pitlo. Pitlo (dalam Sofwan, 199:25) menyatakan bahwa dengan diakuiinya *zekerheidseigendom* (fiducia), tunduklah fiducia kepada ketentuan dari hak-hak kebendaan yang memberikan jaminan, karenanya dapat dilakukan penerapan secara analogi ketentuan-ketentuan gadai dan hipotik maka ini berarti bahwa *zekerheidseigendom* dianggap merupakan piutang yang bersifat *accessoir*.

Hoge Raad dalam arrestnya 3 Januari 1941, No.47, memutuskan mengadili sifat *accessoir* dari fiducia. Diputuskan bahwa terhadap benda-benda yang dijaminan oleh peminjam secara fiducia, sejauh mungkin diterapkan ketentuan dari UU kepailitan,

sebagaimana berlaku terhadap benda-benda yang dijaminkan melalui hipotik atau gadai, meskipun perjanjian fiducia bersifat *accessoir*, bentuk perjanjian fiducia ini tidak terikat dengan bentuk tertentu. Untuk kredit-kredit dalam jumlah besar dengan tanggungan barang-barang yang berharga, maka biasanya perjanjian fiducia dituangkan dalam akta notaris, misalnya berupa fiducia atas pabrik atau gedung perusahaan di atas hak sewa atau hak pakai.

Pendapat yang tidak setuju terhadap sifat *accessoir* fiducia antara lain dikemukakan oleh Jarolimek dan Stein. Pendapat yang tidak setuju atas sifat *accessoir* dari fiducia ini mendalilkan pendapatnya bahwa dalam undang-undang tidak dikenal istilah *accessoir*. Istilah *accessoir* tidak mempunyai uraian yang jelas dan tidak mempunyai pengertian yang tetap. Pada umumnya memang diakui bahwa perjanjian jaminan adalah perjanjian yang nasibnya tergantung pada perjanjian pokok. Namun hak milik yang terbatas dalam fiducia tidak bisa disamakan dengan gadai dan hipotik, karenanya fiducia tidak dapat dianggap mempunyai sifat *accessoir*. Hal ini juga berlandaskan pada apriori bahwa hak milik tidak dapat bersifat *accessoir* (Sofwan, 1977:25)

Akibat dari fiducia tidak mempunyai sifat *accessoir*, maka lahir dan berakhirnya penyerahan hak milik secara fiducia tidak tergantung pada perikatan yang lain (pokok). Jika penyerahan hak milik secara fiducia akan diakhiri, maka harus diadakan perbuatan hukum sendiri, yang menyatakan bahwa penyerahan hak milik secara fiducia itu telah berakhir.

Para sarjana Indonesia pada umumnya berpendapat bahwa perjanjian fiducia bersifat *accessoir*. Menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan (1977:26) perjanjian fiducia bersifat *accessoir*, adanya tergantung pada perjanjian pokok yang biasanya berupa perjanjian peminjaman uang pada bank. Perjanjian fiducia dalam praktek perbankan sering diadakan sebagai tambahan jaminan pokok manakala jaminan pokok itu dianggap kurang memenuhi. Adakalanya fiducia juga diadakan secara tersendiri, dalam arti tidak sebagai tambahan jaminan pokok yaitu sebagaimana sering dipakai oleh para pegawai kecil, pengecer dan lain-lain sebagai jaminan kredit mereka yang

dimintakan kepada bank . Mariam Darus Badruzaman (1991:96) menyatakan persetujuannya atas sifat *accessoir* dari fiducia karena penyerahan hak milik secara fiducia melekat pada perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pinjam uang.

Fiducia mempunyai sifat *accessoir*, yaitu adanya tergantung pada perjanjian pokok yang biasanya adalah perjanjian hutang-piutang. Fiducia bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri sehingga apabila perjanjian fiducia akan diakhiri tidak perlu diadakan perbuatan hukum sendiri yang menyatakan perjanjian fiducia itu berakhir.



BAB III
PEMBAHASAN

3.1 Prosedur Pemberian Kredit Bank Dengan Jaminan Secara Fiducia

Pembebanan jaminan secara fiducia dalam kasus No.516 K/Pdt/1995 dibuat dalam bentuk perjanjian kredit bank. Lembaga perbankan dimaksudkan sebagai perantara pihak-pihak yang mempunyai kelebihan dana (surplus of funds) dengan pihak-pihak yang kekurangan dana (lack of funds). Pihak bank sebagai lembaga perantara menjalankan kegiatan perkreditan yang melayani masyarakat dalam memenuhi kebutuhan pembiayaan Pihak Bank BNI 46 dalam Kasus No. 516 K/Pdt/1995 bertindak sebagai kreditur dan R.A.Ardiwinata sebagai debitur.

Prosedur pemberian kredit dari Bank BNI 46 kepada R.A.Ardiwinata mengikuti bentuk perjanjian yang sudah umum dalam pemberian kredit perbankan. Prosedur umum perkreditan yang harus ditangani oleh bank melalui beberapa tahapan yaitu :

1. Permohonan Kredit

Debitur mengajukan berkas permohonan kreditnya kepada bank.

Fasilitas kredit yang dimohonkan terdiri dari beberapa kemungkinan yaitu :

- a. Permohonan baru untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit.
- b. Permohonan tambahan suatu kredit yang sedang berjalan.
- c. Permohonan perpanjangan/ pembaruan masa laku kredit yang telah berakhir jangka waktunya.
- d. Permohonan-permohonan lainnya untuk perubahan syarat-syarat fasilitas kredit yang sedang berjalan, antara lain penukaran jaminan, perubahan/ pengunduran jadwal angsuran dan lain sebagainya. (Suyatno,dkk,1997:69)

Setiap berkas permohonan kredit dari nasabah terdiri dari :

- a. Surat-surat permohonan nasabah yang ditandatangani secara lengkap dan sah.
- b. Daftar isian yang disediakan oleh bank yang secara sebenarnya dan lengkap diisi oleh nasabah.

- c. Daftar lampiran lainnya yang diperlukan menurut jenis fasilitas kredit.

Setelah berkas permohonan kredit dinyatakan lengkap dan memenuhi syarat, maka pengajuan kredit oleh debitur dinyatakan dalam proses dan bank wajib memelihara berkas permohonan.

2. Penyidikan dan Analisis Kredit

Bank selaku kreditur, setelah menerima berkas permohonan kredit dari debitur kemudian mengadakan penyidikan dan analisis kredit.

- a. Yang dimaksud dengan penyidikan (investigasi) kredit adalah pekerjaan yang meliputi :

1. Wawancara dengan pemohon kredit atau debitur.
2. Pengumpulan data yang berhubungan dengan permohonan kredit yang diajukan nasabah, baik data intern bank, maupun data ekstern. Dalam hal ini termasuk informasi antar bank dan pemeriksaan pada daftar-daftar hitam dan daftar-daftar kredit macet.
3. Pemeriksaan/ penyidikan atas kebenaran dan kewajiban mengenai hal-hal yang dikemukakan nasabah dan informasi lainnya yang diperoleh.
4. Penyusunan laporan seperlunya mengenai hasil penyidikan yang telah dilaksanakan.

Pekerjaan penyidikan dilakukan oleh petugas yang berfungsi sebagai penyidik kredit.

- b. Yang dimaksud dengan analisis kredit adalah pekerjaan yang meliputi :

1. Mempersiapkan pekerjaan-pekerjaan penguraian dari segala aspek, baik keuangan maupun nonkeuangan untuk mengetahui kemungkinan dapat/tidak dapat dipertimbangkan suatu permohonan kredit.
2. Menyusun laporan analisis yang diperlukan, yang berisi penguraian kesimpulan serta penyajian alternatif-alternatif sebagai bahan pertimbangan untuk pengambilan keputusan pimpinan dari permohonan kredit nasabah.

Bank dalam melakukan analisis kredit menggunakan prinsip 5C yaitu :

1. *Character* (Kepribadian)

Kepribadian sehari-hari calon nasabah debitur, terutama diperhatikan kepribadian buruk debitur yang dapat merugikan bank dalam pemberian kreditnya.

2. *Capacity* (Kemampuan)

Kemampuan calon nasabah debitur dalam mengelola suatu bisnis.

3. *Capital* (Modal)

Modal yang dimiliki calon nasabah debitur. Kemampuan calon nasabah debitur untuk mengembalikan kredit dapat dipertimbangkan melalui modal yang dimiliki oleh calon debitur. Investasi yang dimasukkan oleh pengusaha menunjukkan kepercayaannya terhadap perusahaannya, produknya dan masa depannya.

4. *Condition of economy* (kondisi ekonomi)

Kondisi perekonomian baik di dalam maupun di luar negeri perlu diperhatikan . Permintaan kredit untuk meningkatkan barang modal yang diharapkan dapat menghasilkan peningkatan penyerahan barang-barang konsumsi , tidak dapat cepat disetujui dalam keadaan perekonomian yang menurun/ memburuk.

5. *Collateral* (Jaminan)

Collateral diadakan untuk mengimbangi suatu kelemahan di dalam salah satu atau beberapa “ C “ yang lain, akan tetapi agunan tidak dapat menggantikan karakter. Keyakinan kepada calon nasabah debitur merupakan jaminan non fisik yang dapat dilihat dari karakter calon nasabah debitur. Agunan dapat hanya berupa barang, proyek atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Dalam perkembangan dan pertumbuhan bank selanjutnya timbul pendapat lain, bahwa penelitian terhadap *The five C's of credit* semata belumlah cukup. Prinsip-prinsip lain yang perlu diperhatikan oleh bank adalah Prinsip 5P yang meliputi : *Party* (Para Pihak), *Purpose* (Tujuan), *Payment* (Pembayaran), *Profitability* (Perolehan Laba), *Protection* (Perlindungan).

3. Keputusan Atas Permohonan Kredit

Keputusan atas permohonan kredit bisa berupa persetujuan permohonan kredit dan penolakan permohonan kredit. Persetujuan permohonan kredit adalah persetujuan bank untuk mengabulkan sebagian atau seluruh permohonan kredit dari calon debitur. Untuk melindungi kepentingan bank dalam pelaksanaan persetujuan tersebut, maka biasanya ditegaskan lebih dahulu syarat-syarat fasilitas kredit dan prosedur yang harus ditempuh oleh nasabah debitur.

Fasilitas kredit yang dimohonkan oleh R.A.Ardiwinata kepada Bank Negara Indonesia 46 dalam Kasus No. 516 K/Pdt/1995 adalah permohonan baru untuk mendapat suatu jenis fasilitas kredit. Agunan yang diberikan oleh R.A.Ardiwinata berupa tanah dan bangunan di Jalan Panglima Polim V/58 Jakarta. Surat bukti hak berupa sertifikat hak milik No. 16/M telah diserahkan kepada BNI 46. Pengikatan jaminan dilakukan secara Fiduciaire Eigendom Overdracht (FEO).

BNI 46 setelah menerima, meneliti dan menganalisis permohonan kredit R.A.Ardiwinata kemudian memberikan keputusan berupa pengabulan permohonan kredit yang bersangkutan. Keputusan BNI 46 untuk mengabulkan permohonan kredit ditindaklanjuti dengan mengadakan Perjanjian pembebanan jaminan secara fiducia.

Proses pembebanan jaminan secara fiducia terjadi dalam tiga tahapan, yaitu :

1. Perjanjian Obligatoir

Diantara pihak pemberi dan pihak penerima fiducia diadakan perjanjian dimana ditentukan bahwa debitur meminjam sejumlah uang dengan janji akan menyerahkan hak miliknya secara fiducia sebagai jaminan kepada pemberi kredit.

Perjanjian yang bersifat obligatoir artinya perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak itu baru dalam taraf menimbulkan hak dan kewajiban saja, belum memindahkan hak milik (ownership). Hak milik itu baru berpindah , apabila diperjanjikan tersendiri yang disebut perjanjian yang bersifat kebendaan (zakelijke overeenkomst)

(Djumhana,1990:85). Perjanjian pinjam uang merupakan perjanjian pokok yang kemudian akan diikuti dengan perjanjian kebendaan sebagai perjanjian accessoir.

Bentuk perjanjian dapat dibuat dalam :

a. Akta di bawah tangan

Akte di bawah tangan ialah akte yang sengaja dibuat untuk pembuktian oleh para pihak tanpa bantuan dari seorang pejabat, jadi semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan.

b. Akta otentik

Akte otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat didalamnya oleh yang berkepentingan.

Pasal 165 HIR (Pasal 1868 KUH Perdata) memberikan pengertian bahwa akta otentik adalah yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka; akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok daripada akta.

Bentuk dari materi perjanjian kredit dalam praktek adalah tidak sama antara satu bank dengan bank lainnya. Perjanjian kredit biasanya dibuat dalam perjanjian di bawah tangan yaitu dalam bentuk form-form yang sudah standart dari bank- bank yang bersangkutan, biasa disebut dengan pembuatan standart contract.

Fungsi perjanjian kredit bank adalah :

1. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal, atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan.

2. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara kreditur dan debitur.
3. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.
(Djumhana, 1996 :242)

2. Perjanjian Kebendaan (zakelijke overeenkomst)

Diantara kedua pihak (pemberi dan penerima fiducia) dilakukan penyerahan secara *constitutum possessorium* (benda tetap dikuasai pemberi fiducia).

Tahap kedua ini mengandung sifat penyerahan yang abstrak , sebab kenyataannya benda fiducia tetap berada di dalam kekuasaan pemberi fiducia. Penyerahan ini ditentukan sebagai cara yang sah untuk lahirnya hak jaminan kebendaan yang baru, walaupun penyerahannya tidak merupakan penyerahan nyata yang dikenal untuk benda bergerak. Penyerahan secara fiducia ini dinamakan *constitutum possessorium* yaitu penyerahan hak milik dari debitur kepada kreditur dimana benda yang diserahkan tetap berada dalam kekuasaan nyata dari debitur.

Perjanjian penyerahan hak milik secara fiducia sebagai jaminan, merupakan hak milik terbatas. Perjanjian ini hanya melahirkan hak jaminan dan bukan hak milik. Apabila pemilik fiducia pailit, benda fiducia tidak termasuk dalam boedel pailit. Kuratur kepailitan tidak berhak menuntut benda fiducia dari kekuasaan pemberi fiducia. Benda fiducia hanya dapat dilelang dalam batas-batas sebagai benda jaminan untuk melunasi hutang pemberi fiducia kepada pemilik fiducia.

Pemindahan atau pengalihan hak milik secara kepercayaan atau fiducia haruslah tetap mengacu pada sistim hukum jaminan yang berlaku, yaitu bahwa pihak penerima jaminan atau kreditur atau bank tidak dibenarkan menjadi pemilik yang penuh atas barang tersebut. Bukti logis mengenai berlakunya ketentuan sistim hukum jaminan dalam fiducia adalah bahwa kreditur atau bank hanya berhak menjual barang jaminan di muka umum maupun di bawah tangan , dimana hasil penjualannya dipergunakan untuk membayar hutangnya debitur atau pemberi fiducia.

Bentuk perjanjian fiducia dalam praktek disyaratkan tertulis, karena penyerahan secara *constitutum possessorium* mengandung sifat penyerahan yang abstrak dan cara penyerahannya tidak menunjukkan sifat pengumuman (*openbaarheid*). Sebaiknya perjanjian fiducia ini dibuat secara tertulis, meskipun pada dasarnya perjanjian fiducia ini tidak terikat oleh bentuk-bentuk tertentu.

Manfaat perjanjian fiducia dibuat secara tertulis, yaitu sebagai berikut :

- a. Pemegang fiducia demi kepentingannya akan menuntut cara yang paling mudah untuk dapat membuktikan adanya penyerahan tersebut terhadap debitur. Hal demikian penting untuk menjaga kemungkinan debitur meninggal sebelum si debitur dapat melaksanakan haknya. Tanpa adanya akta akan sulit baginya untuk membuktikan hak-haknya terhadap ahli waris dari debitur.
- b. Dengan adanya akta akan dapat dicantumkan janji-janji khusus antara debitur dan kreditur yang mengatur hubungan hukum mereka. Perjanjian secara lisan tidak akan dapat menentukan secara teliti jika menghadapi keadaan yang sulit yang kemungkinan timbul.
- c. Perjanjian yang tertulis dari fiducia sangat bermanfaat bagi si kreditur jika akan mempertahankan haknya terhadap pihak ketiga.

3. Perjanjian Pinjam Pakai

Diantara kedua pihak (pemberi dan penerima fiducia) diadakan perjanjian , bahwa pemilik fiducia meminjam pakaikan hak miliknya yang telah berada di dalam kekuasaan pemberi fiducia kepada pemberi fiducia.

Hak milik pemberi fiducia terhadap benda fiducia hanya bersifat pribadi (*persoonlijk*). Kreditur sebagai penerima jaminan hak milik secara kepercayaan dapat melakukan beberapa tindakan yang dipunyai oleh seorang pemilik, seperti pengawasan atas barang jaminan. Pengawasan barang fiducia dilakukan karena kreditur sebagai penerima jaminan hak milik tidak menguasai sendiri barang jaminan.

Untuk pengawasan dan keamanan kredit, bank-bank biasa menentukan dalam perjanjian untuk diizinkan melakukan pemeriksaan terhadap barang-barang yang dipakai sebagai jaminan, untuk memeriksa buku-buku perusahaannya. Ada juga sementara bank yang mewajibkan kepada si penerima kredit, untuk mengirimkan kepada bank setiap tahun, turunan dari daftar neraca untung rugi dari perusahaannya. Ada sementara bank pemerintah dan swasta yang mewajibkan agar benda-benda yang dipakai sebagai jaminan tersebut diasuransikan.

Untuk menjaga keamanan barang yang dijadikan jaminan dalam praktek perbankan maka selain perjanjian fiducia, bank lazim membuat lampiran daftar barang-barang yang difiduciakan. Daftar tersebut memuat secara terperinci penyebutan barang-barang yang dijaminakan itu dengan rumusan kata-kata yang jelas. Lazimnya perjanjian fiducia tercantum dalam model yang khusus, dan terpisah dengan daftar lampiran yang memuat pertelaan barang-barang.

Apabila benda yang dijaminakan secara fiducia adalah benda bergerak, umumnya bank mewajibkan barang-barang yang dijaminakan tersebut dicantumkan dalam daftar yang terperinci. Daftar -daftar lampiran itu merupakan model-model tertentu dari bank, tidak boleh diisi secara serampangan tetap harus menyebut satu persatu barang-barang yang dijaminakan secara terperinci.

Proses pembebanan fiducia atas benda tidak bergerak dalam perjanjian bank, sedikit berbeda dengan fiducia atas benda bergerak. Benda tidak bergerak yang biasanya dijaminakan secara fiducia adalah tanah atau bangunan yang berdiri di atas tanah orang lain yaitu yang berupa hak sewa, hak pakai atas tanah yang dikuasai oleh negara dan hak pengelolaan. Atas tanah dan bangunan yang dibebani fiducia ditambahkan syarat bahwa harus dibuat akta PPAT tentang pembebanan fiducia atas tanah dan bangunan tersebut. Setelah dibuat akta PPAT kemudian dicatat dalam sertifikat haknya. Tujuan pencatatan pembebanan fiducia ini adalah agar pihak ketiga/ umum akan dapat mengetahui adanya pembebanan tersebut.

Bentuk perjanjian pembebanan fiducia dalam praktek perbankan bisa terjadi dalam beberapa kemungkinan :

- a. bangunan-bangunan, misalnya rumah, kantor, gudang, garasi difiduciakan kepada bank, bersamaan dengan itu dalam akta penyerahan kreditur menyatakan menyerahkan barangnya kembali kepada debitur untuk dipinjam pakai. Perjanjian fiducia dicantumkan dalam akta fiducia. Klausul penyerahan kembali oleh kreditur dengan hak pinjam pakai tidak dicantumkan lagi dalam perjanjian fiducia yang baru, apabila dalam akta penyerahannya telah dinyatakan bahwa yang diserahkan oleh debitur kepada kreditur hanya penyerahan atas kepercayaan saja.
- b. bangunan-bangunan di atas tanah orang lain difidusiakan kepada bank. Selain pembuatan akta fiducia, diadakan akta cessi untuk hak sewa atas tanah dimana bangunan itu didirikan. Akta cessi menyatakan bahwa si penyewa tanah dengan persetujuan si pemilik tanah, memeralihkan hak sewa tanah kepada bank, kemudian menyetujui juga melanjutkan hak sewa tanah tersebut kepada orang lain. Hal ini penting untuk kemungkinan bila bank nanti terpaksa mensita dan melelang bangunannya, atau menjual kepada orang lain untuk pelunasan hutang debitur, maka hak sewa tanah dimana bangunan itu terletak ikut beralih. Jika cessie tidak disetujui oleh pemilik tanah, maka fiducia atas bangunan dapat juga tetap diadakan hanya saja nilai bangunan untuk jaminan hanya menurut nilai bongkarnya (afbraak-nya).
- c. Setelah pembuatan akta fiducia, bank mengadakan perjanjian dengan pemilik tanah. Pemilik tanah menyatakan menyetujui bila bank mengoper hak sewa atas tanah tersebut, selama bank mempunyai hak milik atas dasar kepercayaan terhadap bangunan di atas tanah tadi. Pemilik tanah juga menyetujui, untuk meneruskan perjanjian sewa kepada si pembeli, jika bank terpaksa harus menjual bangunan tersebut.

Objek fiducia dalam praktek perbankan kemudian berkembang lagi terhadap hak sewa kios di daerah pertokoan. Hak sewa si kios tersebut kemudian dijamin secara fiducia kepada bank. Prosedur pembebanannya sama dengan prosedur pembebanan

fiducia atas benda tidak bergerak, yaitu sedapat mungkin kios yang dijamin secara fiducia telah mendapat persetujuan dari pemilik atau dari orang yang berkuasa atas kios tersebut.

Benda yang dijadikan jaminan secara fiducia dalam Kasus No.516 K/Pdt/1995 adalah tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Panglima PolimV/58 Jakarta. Proses pembebanan fiducia atas benda jaminan tersebut mengikuti pembebanan fiducia atas benda tidak bergerak. Setelah dilalui tahap pembebanan berupa perjanjian obligatoir, perjanjian kebendaan dan perjanjian pinjam pakai, maka atas tanah dan bangunan harus diadakan akta PPAT tentang pembebanan jaminan fiducia dan kemudian dicatat dalam sertifikat tanahnya. Sertifikat tanah yang dimaksud adalah sertifikat tanah yang berada di jalan Panglima Polim V/58 Jakarta. Tanah dan bangunan yang dijadikan jaminan fiducia dalam Kasus No.516 K/Pdt/1995 dimiliki oleh satu pemegang hak, yaitu R.Ardiwinata, maka atas bangunan tersebut tidak diperlukan lagi izin dari pemilik tanahnya.

3.2 Kekuatan Hukum Pembebanan Jaminan Secara Fiducia Atas Benda Tidak Bergerak Dalam Perjanjian Kredit Bank

Perdebatan mengenai dapat tidaknya benda tidak bergerak dijamin secara fiducia timbul karena pengaruh pembagian benda berdasarkan Pasal 506, 507 KUH Perdata. Pasal 506, 507 KUH Perdata membagi benda atas benda bergerak dan benda tidak bergerak/ benda tetap.

Pembagian benda atas benda bergerak dan tidak bergerak /tetap mempunyai arti penting dalam penetapan lembaga jaminan yang dapat dibebankan terhadap kedua jenis benda tersebut. Untuk benda bergerak dipakai lembaga jaminan gadai sedangkan untuk benda tidak bergerak/ tetap digunakan hipotik.

Perkembangan kebutuhan masyarakat akan lembaga jaminan yang ideal selanjutnya menimbulkan lembaga jaminan baru yaitu fiducia. Sesuai dengan keputusan Mahkamah Agung tanggal 1 September 1971 dalam perkara antara Lo Ding Siang melawan Bank

Indonesia ditetapkan bahwa hanya benda-benda bergerak yang dapat difiduciakan sedangkan benda-benda tetap tidak dapat dipakai sebagai jaminan fiducia.

Keputusan Mahkamah Agung tanggal 1 September 1971 tersebut kemudian mengundang pendapat pro dan kontra di kalangan ahli hukum Indonesia. Pendapat yang tidak setuju atas keputusan MA 1971 tersebut mendalilkan pendapatnya pada Undang-undang Pokok Agraria (UUPA).

UUPA yang berdasarkan pada hukum adat tidak mengenal perbedaan benda bergerak dan benda tidak bergerak/ tetap. UUPA membagi benda atas tanah dan bukan tanah. Pasal 57 UUPA menentukan bahwa selama undang-undang mengenai hak tanggungan tersebut dalam pasal 51 UUPA belum terbentuk, maka yang berlaku adalah ketentuan hipotik sebagaimana tersebut dalam KUH Perdata dan credietverband yang diatur dalam St. 1908 No.542. Berdasarkan ketentuan pasal 1162 KUH Perdata hipotik adalah hak kebendaan atas benda-benda tidak bergerak. Selanjutnya benda-benda mana yang termasuk dalam benda bergerak dan benda tetap adalah sebagaimana diatur oleh pasal 506, 507 KUH Perdata.

Benda yang dijadikan jaminan secara fiducia dalam Kasus No.516 K/Pdt/1995 adalah tanah dan bangunan yang berada di Jalan Panglima Polim V/58 Jakarta. Tanah dan bangunan yang dijaminan merupakan benda tidak bergerak/ benda tetap.

Objek fiducia pada awal berlakunya adalah benda bergerak dan kemudian berkembang juga terhadap benda tidak bergerak/ tetap. Perkembangan objek fiducia yang berupa benda tidak bergerak didasarkan pada prinsip bahwa terhadap benda-benda yang dapat diserahkan secara juridis hak miliknya, dapat pula diserahkan atas kepercayaan.

Pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak berkembang dalam praktek perbankan sebagai upaya untuk mengisi kekosongan hukum lembaga jaminan untuk hak-hak atas tanah tertentu. Ada hak-hak tanah tertentu dalam UUPA yang tidak diatur tentang lembaga mana yang dapat digunakan untuk menjaminkannya. Tanah hak pakai tidak dapat dijamin dengan hipotik maupun dengan credietverband. Bangunan-

bangunan yang berdiri di atas tanah hak pakai, hak sewa dan hak pengelolaan tidak disediakan lembaga jaminan yang dapat digunakan apabila akan dijadikan sebagai jaminan hutang.

Budi Harsono (dalam Sofwan, 1977:123) menyatakan bahwa hak pakai atas tanah tidak termasuk hak yang dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik atau credietverband, sekalipun hak pakai sudah terdaftar dan ada sertifikatnya, oleh karena itu sebagai gantinya tanah hak pakai tersebut dapat dipakai sebagai jaminan hutang dengan jalan fiducia. Pembebanan jaminan secara fiducia atas tanah hak pakai harus dibuat dengan akta PPAT kemudian dicatat dalam sertifikat hak pakainya. Pencatatan penyerahan hak milik secara kepercayaan dalam sertifikat hak pakainya dimaksudkan agar pihak ketiga/umum akan dapat mengetahui adanya pembebanan tersebut. Hak Pakai atas tanah tidak dapat dibebani hipotik atau credietverband telah ditegaskan dalam Surat Menteri Dalam Negeri tanggal 26 Maret 1973 Nomor: DI-B3/37/3/1973. Jangka waktu pembebanan fiducia atas tanah hak pakai adalah 10 tahun dan dapat diperpanjang.

Praktek perbankan juga memberikan jaminan secara fiducia atas bangunan-bangunan. Ketentuan UUPA yang tidak mengatur tentang lembaga jaminan yang dapat digunakan atas bangunan yang berdiri di atas tanah hak pakai, hak sewa dan hak pengelolaan, sehingga dalam praktek perbankan digunakan lembaga fiducia.

UUPA menggunakan asas hukum Adat dan terhadap pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah yang dihaki berlaku asas pemisahan horizontal. Menurut asas ini hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman yang ada di atasnya. Dalam praktek dimungkinkan suatu perbuatan hukum mengenai tanah meliputi juga bangunan dan tanaman yang ada di atasnya, asal :

1. bangunan dan tanaman tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, artinya bangunan yang berfondasi dan tanaman merupakan tanaman keras.
2. bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah.
3. maksud demikian secara tegas disebutkan dalam akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

Rumah, gedung, pabrik atau gedung perusahaan yang cukup mempunyai nilai jaminan dari sudut kebutuhan masyarakat dipandang janggal apabila tidak dapat dijadikan objek jaminan hanya karena gedung tersebut berdiri di atas tanah hak sewa, hak pakai dan hak pengelolaan. Terlebih-lebih dengan adanya kenyataan bahwa menurut peraturan Menteri Agraria No. 1 Tahun 1966, tanah hak pakai dan hak pengelolaan harus didaftar, demikian pula peralihannya harus terdaftar menurut ketentuan PP No.10 Tahun 1961, maka cukup beralasan untuk dipikirkan bahwa gedung-gedung, pabrik-pabrik, perusahaan yang berdiri di atas tanah hak orang lain dapat dijadikan sebagai jaminan. Oleh karena melalui hipotik dan credietverband tidak mungkin, maka penjaminannya ialah melalui fiducia.

Bangunan-bangunan yang berdiri di atas tanah hak pakai, hak sewa, dan hak pengelolaan digolongkan dalam benda tidak bergerak/ benda tetap, oleh karena tidak dapat dijaminkan dengan hipotik atau credietverband, maka terhadap benda tersebut dapat dijaminkan dengan fiducia. Pembebanan fiducia atas tanah dan bangunan di atas tanah hak pakai, hak sewa dan hak pengelolaan dilakukan dengan akta PPAT kemudian dicatat dalam sertifikat haknya.

Sebelum keluarnya Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya No.158/1950/Pdt tanggal 22 Maret 1951 yang kemudian menjadi yurisprudensi, lembaga fiducia berkembang secara pesat dalam masyarakat Indonesia karena fiducia prosedurnya lebih luwes, biaya murah, dan pembebanannya dapat dilaksanakan dalam waktu yang singkat. Fiducia dibebankan baik atas benda bergerak maupun benda tidak bergerak. Kekuatan

hukum fiducia adalah sah dan mengikat sebagai lembaga jaminan baik atas benda bergerak maupun atas benda tidak bergerak.

Setelah keluarnya Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 22 Maret 1951 disusul dengan Yurisprudensi tanggal 1 September 1971, yang menyatakan bahwa fiducia sah sepanjang mengenai benda bergerak saja. Untuk mengantisipasi agar fiducia tidak dibebankan atas benda tidak bergerak, Bank Indonesia mengeluarkan Surat Edaran Bank Indonesia No.4/428/UPPK/PK/1972, tanggal 6 Maret 1972 yang menyatakan fiducia (dan gadai) hanya dibatasi pada benda bergerak dan atas barang tidak bergerak berlaku hipotik dan credietverband.

Keputusan ini dirasakan tidak adil karena tidak dapat menampung kebutuhan hukum dari masyarakat tentang lembaga jaminan yang dapat digunakan atas hak-hak atas tanah yang tidak diatur cara penjaminannya dalam UUPA. Semenjak keluarnya Yurisprudensi tanggal 22 Maret 1951, di pengadilan fiducia atas benda tidak bergerak tidak mempunyai kekuatan hukum yang sah dan mengikat.

Cara lain yang ditempuh lembaga perbankan untuk membebaskan tanah dan bangunan di atas hak pakai, hak sewa dan hak pengelolaan adalah dengan bentuk surat kuasa hipotik, surat kuasa menjual, surat jual beli dengan hak membeli kembali (langsung dibuatkan akta PPAT-nya dan kalau kelak dilunasi kreditnya, dikembalikan atas nama debitur), terhadap tanah persewaan, langsung seolah-olah memindahkan hak sewanya ke atas nama bank untuk suatu waktu dikembalikan kepada penyewa asal dengan persetujuan pemilik tanah (A.P.Parlindungan,1981:45). Cara-cara seperti ini dirasakan sangat riskan dan kurang memberikan kepastian hukum bagi para pihak

Keluarnya UU No.16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun tanggal 31 Desember 1985 mengembalikan kembali kekuatan hukum fiducia atas benda tidak bergerak sebagai lembaga jaminan kebendaan yang sah dan mengikat. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 merupakan suatu terobosan yang berani dari pembuat undang-undang sebab UU tersebut memperkenalkan pembebanan fiducia atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah hak pakai. Ketentuan UU No.16 Tahun 1985 ini bertentangan

dengan ketentuan Mahkamah Agung dan Bank Indonesia yang menyatakan bahwa fiducia hanya diperuntukkan bagi benda bergerak. Ketentuan pasal 12 UU No.16 Tahun 1985 dalam praktek ditafsirkan secara analogi hukum untuk digunakan terhadap fiducia atas benda-benda tidak bergerak, menunggu terbentuknya undang-undang hak tanggungan. Kekuatan hukum fiducia atas benda tidak bergerak khususnya atas tanah hak pakai dan bangunan di atas tanah hak pakai, hak pengelolaan dan hak sewa menjadi sah dan mengikat setelah keluarnya UU No. 16 Tahun 1985.

Kasus pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak dalam perkara perdata No.516 K/Pdt/1995 terjadi sebelum tahun 1971. Benda yang dijadikan jaminan fiducia adalah tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah hak milik yang berada di Jalan Panglima Polim V/58 Jakarta. Berdasarkan ketentuan Pasal 51 UUPA hak milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani hipotik. Bank BNI 1946 selaku kreditur seharusnya terlebih dahulu mengadakan analisa kredit, terutama atas barang agunan yaitu tanah dan bangunan tersebut. Tanah hak milik seharusnya tidak dijamin secara fiducia tetapi melalui lembaga jaminan hipotik. Putusan Hakim dalam kasus ini tidak didasarkan pada pertimbangan yang jelas. Hakim tidak memberikan pertimbangan mengapa fiducia atas tanah sengketa tidak diperkenankan. Hakim seharusnya mempertimbangkan status tanah yang dijadikan objek fiducia, yaitu tanah hak milik. Terhadap tanah hak milik telah disediakan lembaga jaminannya oleh UUPA berupa hipotik sehingga pembebanan fiducia atas tanah tersebut menjadi tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat sehingga dapat dibatalkan oleh hakim.

Nilai kekuatan hukum pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak sangat erat hubungannya dengan status benda yang dijadikan jaminan secara fiducia. Agar pembebanan jaminan fiducia atas benda tidak bergerak mempunyai kekuatan hukum mengikat, maka tanah yang dijamin harus merupakan tanah hak pakai dan terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah hak pakai, hak sewa, dan hak

pengelolaan. Hak-hak atas tanah yang secara juridis dapat dijamin dengan hipotik berdasarkan UUPA, tidak dapat dijamin secara fiducia.

UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) menganut asas pemisahan horizontal atas tanah dan bangunan. UU No. 4 Tahun 1996 memberikan jalan keluar yang pasti tentang pembebanan atas tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah orang lain. Terhadap tanah dan bangunan tersebut dapat dibebani jaminan dengan Hak Tanggungan. Pasal 4 UU No.4 Tahun 1996 menyatakan:

- ayat (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah :
- a. Hak Milik;
 - b. Hak Guna Usaha;
 - c. Hak Guna Bangunan.
- ayat (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan;
- ayat (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah hak milik akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.
- ayat (4) Hak tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- ayat (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik .

Pasal 27 UUHT menyatakan bahwa ketentuan tentang Hak Tanggungan berlaku juga terhadap pembebanan jaminan atas Rumah Susun dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang didirikan atas tanah hak pakai atas tanah negara. Ketentuan Pasal 27 UUHT secara analogi mau menyatakan bahwa ketentuan fiducia yang berlaku atas satuan rumah susun tidak berlaku lagi. Praktek pembebanan fiducia atas benda tidak

bergerak yang mendasarkan kekuatan mengikatnya pada analogi hukum terhadap pembebanan fiducia atas tanah hak pakai dalam ketentuan UU Rumah Susun (UU No.16 Tahun 1985) menjadi tidak sah karena telah diubah dengan hak tanggungan berdasarkan pasal 27 UUHT.

Kebutuhan praktek menghendaki agar hak pakai dapat dibebani juga dengan hak tanggungan. Kebutuhan itu ternyata telah diakomodir oleh UUHT, tetapi hanya hak Pakai atas tanah negara saja yang dapat dibebani hak tanggungan. Hak Pakai atas tanah hak milik masih akan diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah.

UUHT mengambil sikap bahwa penerapan asas-asas hukum adat tidaklah mutlak, melainkan selalu memperhatikan dan disesuaikan dengan perkembangan kenyataan dan kebutuhan dalam masyarakat yang dihadapinya. Atas dasar kenyataan sifat hukum adat itu, dalam rangka asas pemisahan horizontal , UUHT menyatakan bahwa pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah dimungkinkan pula meliputi benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan dan dinyatakan dengan tegas oleh pihak-pihak dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah hanya terjadi apabila secara tegas dinyatakan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Bila tidak dinyatakan secara tegas, maka Hak Tanggungan hanya terjadi atas tanahnya saja.

Pendirian UUHT mengenai berlakunya asas pemisahan horizontal yang tidak mutlak mengundang polemik dalam praktek jaminan perbankan. UUHT yang baru ini tidak dapat memenuhi kebutuhan jaminan perbankan yang berupa :

1. Pembebanan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tanpa harus membebankan Hak Tanggungan atas tanahnya sekalipun tanahnya adalah objek Hak Tanggungan.
2. Pembebanan jaminan atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang hak atas tanah itu bukan merupakan objek Hak Tanggungan, misalnya benda-benda yang berkaitan dengan tanah hak pakai atas hak milik, tanah hak pengelolaan dan tanah hak sewa.

Ketentuan UUHT tidak memungkinkan lagi fiducia atas benda tidak bergerak khususnya atas tanah hak pakai. UUHT tetap tidak memberikan jalan keluar atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah hak pakai di atas tanah hak milik, hak sewa dan hak pengelolaan. Pencabutan ketentuan fiducia atas UU Rumah Susun oleh UUHT sekaligus membuat kekuatan hukum fiducia atas benda yang berkaitan atas tanah hak pakai di atas tanah hak milk, hak sewa dan hak pengelolaan menjadi tidak sah dan tidak mengikat lagi.

3.3 Pertimbangan Hukum Putusan Hakim Dalam Kasus Perdata No. 516 K/Pdt/1995

Hakim Mahkamah Agung dalam Perkara Perdata No.516 K/Pdt/1995 memberikan pertimbangan bahwa permohonan kasasi beserta alasan-alasan kasasi yang telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh undang-undang, maka permohonan kasasi secara formil dapat diterima.

Pertimbangan hukum tersebut pada pokoknya antara lain didasarkan pada keberatan-keberatan yang diajukan oleh pemohon kasasi dalam memori kasasinya yang telah diterima oleh hakim. Hakim dalam perkara ini menimbang bahwa pemohon kasasi telah membeli tanah dan bangunan terperkara dari pemiliknya yaitu Pandji Adnan berdasarkan bukti-bukti yang telah diajukan. Termohon Kasasi I (Terbantah I) telah mengadakan perjanjian jual beli di bawah tangan dengan Pandji Adnan atas tanah dan bangunan sengketa pada tanggal 1 Mei 1959. Sertifikat Hak Milik No.16/M atas nama Pandji Adnan tidak mungkin dimasukkan dalam akte jual beli di bawah tangan tersebut karena sertifikat tersebut baru dikeluarkan pada tanggal 26 Nopember 1960.

Jual beli secara di bawah tangan yang dilakukan oleh Termohon I dilakukan sebelum lahirnya UUPA dan tanah sengketa merupakan tanah eigendom, maka atasnya berlaku ketentuan KUH Perdata. Menurut KUH Perdata adanya perjanjian jual beli atas



barang tak bergerak, harus ada levering atau penyerahan barang tidak bergerak dengan pengutipan sebuah akte transport dalam register tanah di muka Pegawai Balik Nama.

Jual beli yang dilakukan oleh Termohon I tidak diikuti dengan levering maka berdasarkan Pasal 1459 KUH Perdata hak milik atas tanah tersebut belum berpindah kepada si pembeli (Termohon Kasasi I/ Terbantah I), jadi masih tetap berada pada pemilik lama yaitu Pandji Adnan dan ini ternyata pula pada tanda bukti Hak Milik No.16/M tanggal 26 Nopember 1960 disitu masih atas nama Pandji Adnan.

Tanah beserta bangunan milik Pandji Adnan tersebut dijual kepada Pemohon Kasasi/ Pembantah secara sah sebagaimana terbukti dari alat bukti P.1, P.2.P.3, dan P.5, dengan demikian Pemohon Kasasi adalah pemilik dari tanah dan bangunan sengketa tersebut.

Pemberian jaminan atas tanah dan bangunan sengketa yang merupakan milik dari Pemohon Kasasi secara Fiduciaire Eigendom Overdracht (FEO) oleh Termohon Kasasi I kepada Termohon Kasasi II tanpa seizin dari Pemohon Kasasi adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan pembebanan jaminan tersebut harus dinyatakan batal, apalagi FEO terhadap barang tetap tidak diperkenankan.

Pemberian jaminan FEO oleh Terbantah I kepada Terbantah II tersebut batal, maka pensitaan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi III atas tanah dan bangunan sengketa harus dicabut kembali.

Hakim Mahkamah Agung menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas telah cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 19 Agustus 1992 No.139/Pdt/1992/PT.DKI yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Mei 1991 No.191/1973.G.sebagaimana diperbaiki dalam amar putusan hakim dalam perkara ini.

Kajian

Hakim dalam kasus No. 516 K/Pdt/1995 mengabulkan permohonan kasasi pembantah dengan alasan bahwa *judex factie* telah salah menerapkan hukum. Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi terikat pada peristiwa yang telah dibuktikan oleh pengadilan terakhir, sehingga peristiwanya tidak akan diperiksa kembali.

Peristiwa hukum kasus No. 516 K/Pdt/1995 yang telah diputus sebelumnya oleh pengadilan tinggi adalah :

Tanah dan rumah sengketa oleh pemiliknya (Pandji Adnan) telah dijual dua kali yaitu :

1. Pada tanggal 1 Mei 1959 telah dijual kepada terbantah I berdasarkan akta jual di bawah tangan, dimana bukti hak atas tanah tersebut atas nama Pandji Adnan telah diserahkan kepada Terbantah I (R.A.Ardiwinata).
2. Pada tanggal 15 Mei 1970 oleh Pandji Adnan tanah tersebut dijual lagi kepada Pembantah (PERTAMINA) berdasarkan bukti P-1 dan P-2.

Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh R.A.Ardiwinata dengan Pandji Adnan pada tanggal 1 Mei 1959 bila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1320 adalah sah sebab :

- a. Ada kesepakatan untuk mengadakan jual beli tanah antara kedua belah pihak.
- b. R.A.Ardiwinata dan Pandji Adnan cakap untuk membuat suatu perikatan.
- c. Ada suatu objek tertentu yaitu tanah dan rumah di Jalan Panglima Polim V/58 Jakarta.
- d. Ada suatu sebab yang halal.

Kelemahan perjanjian jual beli yang dilakukan oleh R.A.Ardiwinata dengan Pandji Adnan bila ditinjau dari KUH Perdata adalah perjanjian jual beli tersebut tidak dibuat dengan akta otentik dan tidak dilakukan balik nama atas objek jual beli. Kelemahan ini kemudian dimanfaatkan oleh Pandji Adnan dengan menjual ulang tanah tersebut kepada PERTAMINA.

Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Pandji Adnan dengan PERTAMINA pada tanggal 15 Mei 1970 bila ditinjau dari Pasal 1320 KUH Perdata adalah tidak sah

telah dijual kepada R.A.Ardiwinata pada tanggal 1 Mei 1959 sehingga pada perjanjian jual beli tanggal 15 Mei 1970 Pandji Adnan bukan lagi pemilik tanah/ rumah tersebut.

Hakim dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa penjualan tanah/ rumah yang dilakukan oleh Pandji Adnan dengan PERTAMINA adalah sah berdasarkan bukti P.1, P.2, P.3 dan P.5. Hakim dalam perkara ini kurang teliti dalam memutuskan sahnya perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Pandji Adnan dengan PERTAMINA. Hakim hanya mempertimbangkan bahwa jual beli tanah yang dilakukan oleh Pandji Adnan dengan PERTAMINA dilakukan dengan akta otentik dan dilakukan di depan PPAT dan kemudian dilakukan pendaftaran. Perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Pandji Adnan dengan PERTAMINA menurut pertimbangan hakim adalah sah karena dibuat dengan akta otentik. Akta otentik yang diajukan PERTAMINA sebagai barang bukti telah dibantah isinya di pengadilan oleh Terbantah II.

Perjanjian jual beli tanah yang dilakukan oleh Pandji Adnan dengan PERTAMINA mengandung beberapa kelemahan sebab :

1. Pada saat jual beli dilakukan Pandji Adnan tidak menyerahkan bukti hak atas tanah kepada PERTAMINA .
2. Pada saat jual beli dilakukan, tanah yang menjadi objek jual beli tidak berada dalam kekuasaan Pandji Adnan melainkan dikuasai oleh R.A.Ardiwinata sehingga diragukan adanya itikad baik dari PERTAMINA sebagai pembeli pada saat jual beli tanah berlangsung.

Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat yang berwenang yakni PPAT. PPAT merupakan pejabat yang memiliki kewenangan membuat akta otentik atas tanah. Atas tanah sengketa telah terbit sertifikat Hak milik No.16 M pada Nopember 1960 atas nama Pandji Adnan. Sertifikat Hak Milik No.16 M atas tanah sengketa membuktikan bahwa atas tanah sengketa telah diadakan pembukuan tanah.

Pasal 22 ayat (1) PP No. 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa :

Pasal 22 ayat (1) PP No. 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa :

Mengenai tanah yang sudah dibukukan , maka pejabat dapat menolak membuat akta sebagai yang dimaksud dalam Pasal 19 jika :

- a. permintaan tersebut tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan.
- b. tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan.
- c. tidak disertai surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (Januar Hamid) dalam kasus ini telah lalai dalam tugasnya karena tidak meminta tanda bukti hak atas tanah di Jalan Panglima Polim V/58 Jakarta. PPAT Januar Hamid seharusnya menolak permohonan pembuatan akta PPAT atas tanah sengketa sebab penjual tidak dapat menunjukkan surat bukti hak atas tanah.

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah seharusnya menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena akta PPAT yang disampaikan kepadanya tidak disertai sertifikat atau surat keterangan atau pernyataan yang dimaksud dalam pasal 25 ayat (1) PP No. 10 Tahun 1961. Keluarnya sertifikat HGB No.52/ Pulo dengan surat ukur No. 279 tahun 1954 atas nama PERTAMINA adalah sesuatu hal yang ganjil sebab PERTAMINA tidak mempunyai surat bukti hak atas tanah. Pengadilan Tinggi Jakarta telah membuktikan bahwa tanda bukti hak atas tanah tidak diserahkan oleh Pandji Adnan kepada PERTAMINA dalam penjualan tanggal 15 Mei 1970. Bukti ini tidak pernah dibantah oleh PERTAMINA dalam sidang pengadilan, maka Mahkamah Agung terikat pada peristiwa yang telah dibuktikan oleh Pengadilan Tinggi Jakarta.

Suatu perjanjian jual beli tanah yang tanpa disertai penyerahan tanda bukti hak atas tanah adalah tidak sah sebab tidak dipenuhi syarat adanya suatu objek tertentu sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Akta PPAT tidak menjadi syarat sahnya perjanjian jual beli. Akta PPAT seharusnya tidak mengaburkan tentang sahnya perjanjian secara materiil. Suatu perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dengan akta PPAT tetapi tidak memenuhi syarat materiil dari suatu perjanjian, harus dinyatakan tidak sah. Syarat sahnya perjanjian jual beli tanah tidak boleh hanya digantungkan pada keberadaan akta otentik dari PPAT. Pengabaian keabsahan objek perjanjian dan hanya mementingkan akta otentik pejabat PPAT akan menimbulkan suatu

kebiasaan hukum yang buruk dalam perjanjian jual beli tanah. Setiap orang tanpa bukti hak atas tanah dapat saja meminta kepada PPAT untuk dibuatkan akta otentik atas tanah orang lain kemudian didaftarkan di kantor pertanahan.

Suatu perjanjian diharuskan untuk dilakukan dengan itikad baik. Putusan Mahkamah Agung No. 1816 K/ Pdt/ 1989 menyatakan bahwa :

Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dilakukan dengan ceroboh , ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi tersebut.

PERTAMINA telah melakukan kecerobohan karena ia tidak meminta surat bukti hak atas tanah dan tidak meneliti status hak dari tanah di Jalan Panglima Polim V/58 Jakarta. PERTAMINA juga telah lalai tidak meneliti apakah Pandji Adnan berhak menjual tanah tersebut. PERTAMINA telah bertindak ceroboh dan tidak beritikad baik sehingga tidak pantas dilindungi dalam perjanjian jual beli tersebut. R.A.Ardiwinata yang telah memenuhi syarat sahnya perjanjian dan mempunyai itikad baik dalam perjanjian jual beli tanah sengketa, haruslah dilindungi oleh hakim. PERTAMINA seharusnya dikalahkan dalam kasus ini dan selanjutnya PERTAMINA dapat meminta ganti rugi kepada Pandji Adnan dengan alasan wanprestasi atas perjanjian jual beli tanah tanggal 15 Mei 1970.

Hakim Mahkamah Agung dalam kasus ini tidak memberikan alasan pertimbangan tentang tidak sahnya Fiducia atas benda tidak bergerak. Hakim dalam pertimbangannya merumuskan dengan kata-kata “ apalagi FEO atas benda tetap tidak diperkenankan”. Hakim dalam memberikan pertimbangan hukumnya haruslah memberikan pertimbangan tentang peraturan mana yang dijadikan acuan sehingga pertimbangan hukum yang diberikan adalah pertimbangan yang berdasar dan bukan sekedar menyatakan sesuatu perkara tidak sah tanpa ada alasan yang tepat.

Nilai kekuatan hukum pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak yang terjadi dalam praktek perbankan harus dihubungkan dengan status tanah

yang dijadikan jaminan fiducia. Pembebanan jaminan fiducia atas tanah dalam praktek perbankan hanya dibatasi atas hak-hak tanah tertentu, yaitu atas hak-hak tanah yang tidak diatur cara penjaminannya oleh peraturan. Hak-hak atas tanah yang dapat dibebankan fiducia adalah tanah hak pakai, dan terhadap bangunan yang berdiri di atas tanah hak pakai, hak sewa dan hak pengelolaan. Hak-hak atas tanah yang secara yuridis dapat dijamin dengan hipotik berdasarkan UUPA, tidak dapat dijamin dengan fiducia.

Tanah yang dijadikan objek fiducia dalam Kasus No.516 K/Pdt/1995 adalah tanah hak milik . Ketentuan Pasal 51 UUPA mengatur tentang lembaga jaminan hipotik untuk pembebanan hak milik atas tanah. Secara yuridis, tanah hak milik dalam Kasus No. 516 K/Pdt/1995 dapat dibebankan dengan hipotik. Pembebanan fiducia atas tanah hak milik tidak dapat dibenarkan karena tanah hak milik dapat dihipotikkan. Hakim seharusnya memeriksa pembebanan fiducia atas tanah yang dilakukan oleh BNI 46 dengan R.A.Ardiwinata. Status tanah hak milik yang dibebankan dengan fiducia seharusnya dinyatakan batal oleh hakim.

Hakim dalam Kasus No. 516 K/Pdt/1995 seharusnya mempertimbangkan status tanah hak milik yang dijamin dengan fiducia dan tidak menggunakan kata “apalagi “ tanpa menguraikan lebih lanjut dasar hukum yang dijadikan untuk melandasi pertimbangan hukumnya. Hakim sebagai orang yang dianggap tahu hukumnya (ius curia novit) harus selalu memperhatikan landasan hukum yang menjadi pertimbangan hukumnya sehingga putusan yang diambil dapat memenuhi rasa keadilan masyarakat pencari keadilan.

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya dapat disimpulkan bahwa :

1. Prosedur pemberian kredit bank dengan jaminan secara fiducia adalah :

1. Tahap Pendahuluan

Tahap pendahuluan dibagi atas beberapa tahapan yaitu :

a. Pengajuan Permohonan Kredit

Debitur mengajukan permohonan kreditnya dengan bank dilengkapi dengan berkas permohonan kredit seperti yang telah disyaratkan oleh bank.

b. Penyidikan dan Analisis Kredit

Bank selaku kreditur, setelah menerima berkas permohonan kredit dari debitur mengadakan penyidikan dan analisis kredit. Analisis Kredit dilakukan dengan prinsip 5C yaitu analisis mengenai *Character* (Kepribadian), *Capacity* (Kemampuan), *Capital* (Modal), *Condition of economy* (Kondisi Ekonomi), dan *Collateral* (Jaminan). Prinsip lain yang dapat digunakan untuk menganalisis adalah prinsip 5P yang meliputi : *Party* (Para Pihak), *Purpose* (Tujuan), *Payment* (Pembayaran), *Profitability* (Perolehan Laba), *Protection* (Perlindungan).

c. Keputusan Atas Permohonan Kredit

Keputusan atas permohonan kredit bisa berupa persetujuan permohonan kredit dan penolakan permohonan kredit. Apabila permohonan kredit dikabulkan, debitur selanjutnya memasuki tahap kedua.

2. Tahap Pembebanan Jaminan Fiducia atas Benda yang terdiri dari tiga tahapan, yaitu :
 - a. Perjanjian Obligatoir tentang perjanjian pinjam uang oleh debitur kepada bank dengan jaminan hak milik secara kepercayaan.
 - b. Perjanjian Kebendaan antara pemberi dan penerima fiducia berupa penyerahan secara *constitutum possessorium* atas benda jaminan.
 - c. Perjanjian Pinjam Pakai atas benda jaminan, pemilik fiducia meminjam pakai hak miliknya yang telah berada didalam kekuasaan pemberi fiducia kepada pemberi fiducia.
2. Kekuatan hukum pembebanan fiducia atas benda tidak bergerak adalah kuat. Kekuatan hukum pembebanan fiducia atas benda tidak bergerak erat kaitannya dengan status hak dari benda tidak bergerak tersebut. Fiducia atas tanah menjadi sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sepanjang mengenai hak pakai, dan atas bangunan di atas hak pakai, hak pengelolaan dan hak sewa. Pembebanan jaminan secara fiducia atas benda tidak bergerak sejak berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1996 (UUHT) tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan tidak mempunyai kekuatan mengikat yang sah sepanjang mengenai benda-benda tidak bergerak.
3. Pertimbangan hukum hakim dalam perkara perdata No.516 K/Pdt/1995, mengembalikan sengketa pada peraturan hukum yang seharusnya digunakan untuk menentukan keabsahan perjanjian jual beli tanah hak yang dilakukan sebelum berlakunya UUPA. Perjanjian Jual beli tanah antara Pandji Adnan dan R. Ardiwinata dilakukan pada tanggal 1 Januari 1959, sehingga tunduk pada ketentuan KUH Perdata yang mengharuskan balik nama atas pemindahan hak atas benda-benda tetap. Tidak dilakukannya balik nama atas tanah yang dibeli oleh R. Ardiwinata menyebabkan belum terjadi levering atas tanah tersebut sehingga pemberian jaminan secara FEO atas tanah sengketa oleh R. Ardiwinata kepada Bank BNI adalah tidak sah, lagipula FEO atas benda tidak bergerak tidak diperkenankan.

4.2 Saran

1. Untuk menjamin kepastian hukum perlu dibuat UU secara khusus tentang fiducia yang di dalamnya mengatur tentang pendaftaran objek fiducia dan perlindungan hukum bagi kreditur apabila debitur melakukan fiducia ulang atas benda jaminan fiducia.
2. Penertiban praktek pemberian jaminan secara fiducia atas tanah yang masih terjadi dalam praktek dan dalam beberapa peraturan perundang-undangan lain agar tercipta unifikasi hak tanggungan atas tanah dan benda-benda yang ada di atas tanah.
3. Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum hendaknya mencantumkan peraturan atau pasal yang dijadikan acuan pertimbangannya. Dalam memutus perkara tidak sahnya perjanjian fiducia atas benda tidak bergerak diberikan alasan yang tepat tentang tidak sahnya pembebanan jaminan fiducia atas benda tidak bergerak dengan menilai status tanah yang dijaminan secara fiducia.

DAFTAR PUSTAKA

- Badruzaman, Mariam Darius. 1978. **Perjanjian Kredit Bank**. Bandung : Alumni.
- , 1991. **Bab- Bab Tentang Credietverband Gadai Dan Fiducia**. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Djumhana, Muhammmad. 1996. **Hukum Perbankan di Indonesia**. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti.
- Fuady, Munir. 1996. **Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktek Buku Kesatu**. Bandung : PT.Citra Aditya Bakti
- Harsono, Boedi. 1994. **Hukum Agraria Indonesia** .Jakarta: Djambatan.
- Mertokusumo, Sudikno. 1988.
Hukum Acara Perdata Indonesia. Yogyakarta :Liberty
- Muhammad,Abdulkadir. 1990. **Hukum Perikatan**. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.
- Ikatan Hakim Indonesia. 1998. **Varia Peradilan Nomor 154**. Jakarta
- Parlindungan, A.P. 1978. **Pandangan Kritis Berbagai Aspek Dalam Pelaksanaan UndangUndang Pokok Agraria Di Daerah Jambi**. Bandung : Alumni.
- , 1981. **Kapita Selektta Hukum Agraria**. Bandung : Alumni
- , 1989. **Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform Bagian I**
Bandung: Mandar Maju
- Perangin, Effendi. 1986. **Hukum Agraria Indonesia : Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum**. Jakarta:PT.Raja Grafindo Persada.
- Pradnya Paramita. 1980. **Kitab UndangUndang Hukum Perdata**. Terjemahan R.Subekti dan R.Tjitrosudibio dari Burgerlijk Wetboek. Jakarta.
- Satrio, J. 1993. **Hukum Jaminan Hak Hak Jaminan Kebendaan**. Bandung: PT.Citra Aditya Bakti.

- Salihendo, J. 1991. **Sistim Jaminan Kredit Dalam Era Pembangunan Hukum**. Jakarta: Sinar Grafika Jakarta.
- Sjahdeini, Sutan Remy. 1996. **Hak Tanggungan: Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok Dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan**. Surabaya: Airlangga University Press.
- SoebrotoThomas. 1995. **Tanya Jawab Hukum Jaminan Hipotik, Fiducia, Penanggungan**. Semarang: Dahara Prize.
- Soemitro, Ronny Hanitijo. 1988. **Metodologi Penelitian Hukum Dan Jurimetri**. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sofwan, Sri Soedewi M .1977. **Beberapa Masalah Pelaksanaan Lembaga Jaminan Khususnya Fiducia Di Dalam Praktek Dan Pelaksanaannya Di Indonesia**. Yogyakarta: Fakultas Hukum UGM.
- , 1981. **Hukum Benda**. Yogyakarta:Liberty.
- Subekti,R.1996.**Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia**.Bandung: PT,Citra Aditya Bakti.
- Tiong, Oey Hoey. 1983. **Fiducia Sebagai Jaminan Unsur-Unsur Perikatan** .Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Tje' Aman, Mgs Edy Putra. 1989. **Kredit Perbankan Suatu TinjauanYuridis**. Yogyakarta: Liberty.

PERADILAN

PRAKATA 4

PUTUSAN BADAN PERADILAN

Bank melawan Eksekusi BUPN 7
Gugatan Intervensi Pihak Ketiga 27
Perkawinan Batal Demi Hukum 46
Gugatan Harta Warisan 60

PERUNDANG-UNDANGAN & PERATURAN

KEPALITAN - Peraturan Pemerintah Pengganti
Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 77

INFO PERADILAN

Mutasi Hakim 107

IKAH I DARI & UNTUK KITA

Berita Duka 109
Foto-foto kegiatan IKAH I 111

- Majalah ini diterbitkan untuk kalangan sendiri.
- ISSN = International Standard Serial Number : 0215-0247
Pusat Dokumentasi Ilmiah Nasional - Lembaga Ilmu Pengetahuan Indonesia

PUTUSAN BADAN PERADILAN

Hukum Perdata

BANK MELAWAN EKSEKUSI BUPN F.E.O. ATAS TANAH

- KASUS POSISI
- Bangunan rumah yang berdiri diatas sebidang tanah menurut sistim hukum Eropa (R.V.Eigendom) terletak jalan Panglima Polim V/58 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Pemegang haknya Panji Adnan.
- Pada 1 Mei 1959, Rumah ini oleh Panji Adnan dijual dengan aktanya bawah tangan kepada R Ardiwinata. Semua surat yang berkaitan dengan tanah ini diserahkan kepada pembelinya.
- Pada Nopember 1960, terbit Sertifikat HGB No.16/M atas nama Panji Adnan.
- Beberapa tahun kemudian, R Ardiwinata meminjam uang pada Bank BNI 1946 dengan jaminan rumah Jl. Panglima Polim V/58 tersebut. Jaminan hutang ini dikuatkan melalui lembaga jaminan berupa F.E.O (Feduciare Eigendom Overdracht).
- Pada 15 Mei 1970, yang memegang Sertifikat No.16/M tersebut menjual lepas rumah Jl. Panglima Polim tersebut kepada PERTAMINA yang dituangkan kedalam :
 - Akta Jual Beli Notaris / PPAT tersebut No.5/Tanggal 15 Mei 1970.
 - Akta Jual Beli dan pelepasan dan penyerahan hak No.66/Tanggal, 15 Mei 1970.
- R.Ardiwinata yang meminjam uang kepada Bank BNI 1946 tersebut ternyata tidak mampu membayar kembali kredit yang telah diterimanya, sehingga Bank BNI menyerahkan permasalahan kredit macet ini kepada BUPN.
- BUPN, pada 23 Juli 1971 menerbitkan SK Penyitaan terhadap rumah Jaminan hutang (Jl. Panglima Polim) Rumah disita oleh BUPN pada Tanggal, 7 Agustus 1971 dan selanjutnya diumumkan untuk dijual dihadapan umum (lelang) yang hasil penjualannya digunakan untuk membayar hutang debitur R Ardiwinata tersebut.
- PERTAMINA, yang merasa dirinya memiliki rumah Jl. Panglima Polim tersebut yang dibelinya dari Panji Adnan pada 15 Mei 1970 dihadapan Notaris PPAT merasa dirugikan atas tindakan BUPN yang akan menjual lelang rumah tersebut.
- Selanjutnya PERTAMINA, mengajukan "gugat bantahan" di

PUTUSAN BADAN PERADILAN

- Pengadilan Negeri terhadap :
1. PT CREATIVA Corp, yang diwakili oleh Direktornya R Ardiwinata dan Agusyah, -(Terbantah I)
 2. BANK BNI 1946 (Terbantah II)
 3. Negara RI Cq. Pemerintah RI Cq. Departemen Keuangan Cq. BUPN (Terbantah III).
- Tuntutan (Petitum) yang diajukan oleh pembantah (Pertamina) pada Pokoknya Sebagai berikut :
 - **I. Dalam Provisi :**
 - Melarang para terbantah selama pokok perkara belum diputus melakukan tindakan terhadap tanah beserta rumahnya Jl. Panglima Polim, dengan uang paksa Rp.100.000,-/per hari larangan tersebut dilanggar oleh para terbantah.
 - **II. Dalam Pokok Perkara :**
 1. Menyatakan pembantah adalah pembantah yang benar
 2. Meletakkan sita jaminan atas rumah sengketa.
 3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut.
 4. Menyatakan persil sengketa adalah milik syah Pembantah, maka perbuatan pemberian jaminan secara (F.E.O yang dilakukan oleh terbantah I sebagai penjamin kepada terbantah II (Bank) merupakan Perbuatan melawan hukum.
 5. Menyatakan batal pemberian jaminan secara F.E.O atas persil sengketa.
 6. Menyatakan penyitaap yang dilakukan terhadap persil sengketa oleh terbantah III (BUPN) adalah batal demi hukum karena merupakan perbuatan melawan hukum.
 7. dst.....dst.....dst.
- PENGADILAN NEGERI**
- Persidangan perkara "Gugat Bantahan" ini pihak terbantah III mengajukan eksepsi yang intinya :
 - Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini karena termasuk wewenang Pengadilan Administrasi.
 - Telah disepakati bahwa pembantah (Pertamina) dan terbantah III - (Bank BNI 46) untuk menyelesaikan masalah ini melalui departemen Keuangan.
 - Hakim Pertama yang memeriksa perkara ini, menolak Eksepsi yang diajukan oleh terbantah III dengan pertimbangan bahwa Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara ini, karena Pengadilan Tata

- Usaha Negara masih belum terbentuk. Disamping itu, perkara Administrasi Negara, tetapi mengenai masalah siapakah pemilik dari persil sengketa. Pihak pembantah yang merasa dirugikan karena Terbantah III - akan melakukan eksekusi, berhak mengajukan bantahannya ke Pengadilan Negeri.
- Mengenai materi pokok perkara, hakim pertama mempertimbangkan sebagai berikut :
 - Persoalan dalam perkara ini adalah siapakah pemilik persil sengketa apakah Pembantah (Pertamina) ataukah Terbantah I (PT Creativa - Corp - R Ardiwinata).
 - Persil sengketa R.V Eigendom, oleh pemiliknya R Panji Adnan, telah dijual dua kali yaitu :
 1. Pada 1 Mei 1959 dijual dibawah tangan kepada Terbantah I.
 2. Pada 15 Mei 1970, dijual kepada Pembantah.
 - Pada saat dijual 1 Mei 1959, UU Pokok Agraria belum berlaku sehingga jual beli dilakukan dibawah tangan. Semua surat tanah telah diterima oleh pembeli, terbantah I, yang kemudian diserahkan kepada terbantah II, karena hubungan hutang piutang sebagai jaminan (F.E.O). dengan demikian, Panji Adnan, penjual tidak memiliki lagi tanah sengketa.
 - Perjanjian Jual beli persil sengketa antara Panji Adnan dengan Pertamina pada 15 Mei 1970. adalah Tidak sah, karena :
 - Penjual R Panji Adnan bukan pemilik sah atas persil tersebut, berarti ia menjual persil sengketa yang bukan haknya.
 - Meskipun jual beli 15 Mei 1970 dilakukan dihadapan Notaris/PPAT tetapi :
 - Penjualnya bukan pemilik sah
 - Tidak diserahkan bukti hak tanah karena ada pada terbantah I
 - Dengan pertimbangan tersebut, akhirnya hakim pertama memberi Putusan :

Mengadili :

Dalam Eksepsi :

 - Menolak eksepsi terbantah III

Dalam Pokok Perkara :

 - Menyatakan pembantah sebagai pembantah yang tidak benar
 - dst.....dst.....dst.
- PENGADILAN TINGGI**
- Pembantah PERTAMINA, menolak putusan hakim Pengadilan

PUTUSAN BADAN PERADILAN

Negeri tersebut diatas dan mengajukan banding ke Pengadilan Tinggi.

- Hakim banding setelah memeriksa perkara ini, dalam putusannya berpendirian bahwa putusan hakim pertama dinilai sudah benar, sehingga dijadikan sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri.

- Akhirnya hakim banding memberi putusan Menguatkan putusan hakim pertama dengan perbaikan amar putusannya sehingga berbunyi sebagai berikut :

Mengadili :

- **Dalam Eksepsi :**
 - Menolak eksepsi terlawan III
- **Dalam Provisi :**
 - Menolak Provisi Pelawan
- **Dalam Pokok Perkara :**
 - Menyatakan perlawanan pelawan/pembanding, tidak ber-alasan dan tidak benar.
 - Menolak perlawanan pelawan/pembanding untuk seluruhnya.
 - dst.....dst.....dst.....dst.....dst.....dst.....dst.....

MAHKAMAH AGUNG RI

- Putusan Pengadilan tinggi tersebut diatas ditolak oleh pembeding Pertamina dan mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung disertai keberatan kasasi yang pada pokoknya bahwa Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum dalam perkara ini.
- Mahkamah agung setelah memeriksa perkara kasasi ini dalam putusannya berpendapat bahwa **judex facti** telah salah menerapkan hukum dalam perkara ini sehingga putusan judex facti harus dibatalkan selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini.
- Pendirian Mahkamah Agung tersebut didasari oleh pertimbangan hukum yang intisarinnya sebagai berikut :
- Jual beli persil sengketa antar Panji Adnan (Penjual) dengan terbantah I PT Creativa (R Ardiwinata) terjadi pada tanggal 1 Mei 1959, masih belum berlakunya UU Pokok Agraria No.5/1960. Sehingga persil R.V. Eigendom tersebut beserta jual belinya masih berlaku sistim hukum Eropa Burgerlijk Wetboek (B.W).
- Menurut sistim B.W ditentukan bahwa jual beli barang yang tidak bergerak (tanah) disyaratkan adanya levering (penyerahan) dengan

pengutipan sebuah akte transport dalam register tanah dimuka pegawai balik nama.

- Karena jual beli 1 Mei 1959 tersebut tidak diikuti dengan levering Ex pasal 1459, B.W, maka hak milik atas persil R.v. Eigendom tersebut masih belum berpindah kepada si pembeli (terbantah II). dengan demikian maka persil tersebut masih tetap berada pada pemilik lama yaitu Panji Adnan yang hal ini terbukti adanya tanda bukti hak milik No.16/M, tanggal, 26 Nopember 1960 atas nama Panji Adnan

- Persil yang masih atas nama Panji adnan tersebut, pada 15 Mei 1970 olehnya dijual lagi kepada Pertamina. Jual beli ini dilakukan dihadapan Notaris PPAT, karena itu, pemilik persil sengketa adalah PERTAMINA.

- Pemberian jaminan secara F.E.0 atas hutangnya terbantah I kepada Terbantah II (Bank) dilakukan tanpa izin pemilik persil, pembantah Pertamina, adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan pemberiaan jaminan secara F.E.0 terhadap "barang tetap" menurut hukum tidak diperkenankan.

- Dengan alasan yuridis ini Mahkamah agung berpendapat, bahwa penyitaan terhadap persil sengketa oleh terbantah III (BUPN) harus dicabut kembali.

- Akhirnya Mahkamah Agung RI memberi putusan sebagai berikut :

Mengadili :

- Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No.139/Pdt/1992/PT.DKI yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.291/1973-G.

Mengadili sendiri :

- **Dalam eksepsi**
 - Menolak Eksepsi terbantah III
- **Dalam Provisi :**
 - Menolak tuntutan provisi

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan bantahan untuk sebagian.
- Menyatakan pembantah adalah pembantah yang baik dan benar.
- Menyatakan Pembantah adalah (PERTAMINA) adalah pemilik yang sah atas tanah beserta bangunannya JI. Panglima Polim
- Menyatakan pemberian Jaminan secara F.E.0 (Fiduciare Eigendom Overdracht) yang dilakukan oleh terbantah I kepada terbantah II (Bank) atas persil sengketa merupakan

PUTUSAN BADAN PERADILAN

- "Perbuatan melawan hukum"
- Menyatakan batal pemberian jaminan secara F.E.0 atas persil sengketa.
 - Menyatakan penyitaan yang dilakukan oleh BUPN (Terbantah III) atas persil dan rumah sengketa berdasar SK No.51/18/OP/BUPN/1971 dan berita Acara sitanya, adalah tidak sah dan tidak berharga.
 - Memerintahkan supaya penyitaan yang dilakukan oleh BUPN, terbantah III, tersebut diatas dicabut kembali.
 - Menolak bantahan selebihnya.

CATATAN :

- Dari putusan Mahkamah Agung RI tersebut diatas dapat diangkat "Abstrak Hukum" sebagai berikut :
- Sebelum berlakunya UU Pokok Agraria No.5 tahun 1960, maka setiap peralihan hak atas tanah (Jual beli) Cq tanah R.v Eigendom, haruslah memenuhi syarat yang diatur menurut sistim hukum Eropa yaitu:
 1. Obligatoir Overeenkomst dan
 2. Zakelijk Overeenkomst (Levering)Bilamana syarat levering berupa pengutipan akte transport dalam register tanah dibuka Pegawai Balik Nama (Kondaster) tidak/belum pernah dilakukan, maka hak persil R.v Eigendom tersebut masih belum berpindah kepada haknya pembeli. Akibat juridisnya, persil tersebut masih haknya sipenjual (Juridische levering tidak pernah dilakukan oleh sipenjual kepada sipembeli)
- Pemberian Jaminan berupa Fiducia (F.E.O) hanya terhadap "benda bergerak" dan bukan terhadap "benda tetap" seperti dalam kasus ini.
- Pemberian Jaminan secara F.E.0 berupa benda tetap (tanah) yang dilakukan tanpa izin pemilik tanah adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan dinyatakan batal oleh hakim.
- Selanjutnya masalah F.E.0 ini periksa Putusan Mahkamah Agung RI No.372.K/SIP/1970, menentukan bahwa penyerahan hak milik secara Fiducia (F.E.O) hanya sah, sepanjang mengenai "barang bergerak" (kasus BNI melawan : Lo Ding Siang Tanggal 14 Agustus 1971)
- Demikian Catatan atas kasus ini

(Ali Boediarto)

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.
No. 291/1973.G. Tanggal, 29 Mei 1991

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta
No. 139/Pdt/1992/PT.DKI tanggal, 19 Agustus 1992.

Mahkamah Agung RI
No. 516.K/Pdt/1995, Tanggal, 27 Juni 1997.

Majelis terdiri dari para Hakim Agung H. ABDUL SAMAD, SH sebagai Ketua sidang didampingi anggota : H. SOEHARTO, SH dan H. ACHMAD MASRUL, SH serta Panitera Pengganti SRI ANDINI, SH.

PENGADILAN NEGERI

PUTUSAN
No. 291/1973 .G

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama, memutus sebagai berikut dalam perkaranya :

PERUSAHAAN PERTAMBANGAN MINYAK DAN GAS BUMI NEGARA (PERTAMINA), berkedudukan di Jalan Perwira No 2-4-6 Jakarta, dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum di Jakarta, Medan Merdeka Timur No. 9, dikantornya Mr. Dr. S. Gautama (Gouwgioksiong), Adpokat dan Pengacara, selanjutnya disebut sebagai **PEMBANTAH** ;

m e l a w a n

1. **P.T. CREATIVA CORPORATION**, yang diwakili oleh Direktornya Raden Ardiwinata dan Agus Sjah Durachim, Jalan Melawai IX/89 Kebayoran Baru Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH I** ;
2. **BANK NEGARA INDONESIA 1946**, di Jalan Lada No.1 Jakarta Kota, selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH II** ;
3. **NEGARA REPUBLIK INDONESIA qq PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, diwakili oleh DEPARTEMEN KEUANGAN qq PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA PUSAT**, di Jalan Cisadane No.6 Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TERBANTAH III** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah mempelajari surat-surat perkara ;

PUTUSAN BADAN PERADILAN

Telah mendengar kedua belah pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pembantah dalam surat bantahannya tertanggal 19 Juli 1973, terdaftar dengan nomer register seperti tercantum diatas mengajukan bantahan atas hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa pembantah adalah pemilik sah dari persil di Jalan Panglima Polim V No.58 Blok N/3, persil No.93 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta sesuai dengan bukti-bukti terlampir :
 - P-1, Perjanjian Jual Beli No.5 tanggal 15 Mei 1970 dihadapan Notaris Januar Hamid, SH ;
 - P-2, Perjanjian Jual Beli lepas/pelepasan dan penyerahan Hak Milik No.6, tanggal 15 Mei 1970 dihadapan Notaris Januar Hamid, SH
 - P-3, Sertifikat Hak Guna Bangunan No.52/PULO, Surat Ukur No.279 tahun 1954 atas nama Pembantah ;
2. Bahwa tanpa seijin Pembantah tahu-tahu persil sengketa telah disita oleh Terbantah III dengan Surat Keputusan Pensiataan No.51/18/OP/PUPN/1971 P St, tanggal 23 Juli 1971 atas permintaan BNI 1946 dan Berita Acara Penyitaan tanggal 7 Agustus 1971 (bukti P-4a, P-4b). Dasar permintaan pensiataan tersebut karena persil sengketa oleh Terbantah I tanpa seijin Pembantah telah dijamin secara Fiduciare Eigendome Overdracht kepada Terbantah II ;
Perbuatan-perbuatan para Terbantah tersebut sangat merugikan Pembantah ;
Pembantah mereserveer haknya untuk menuntut kerugian tersebut ;
3. Bahwa pensiataan tersebut adalah tidak sah (merupakan perbuatan melanggar hukum) dengan alasan sebagai berikut :
 - Persil sengketa adalah milik Pembantah, bukan milik PT. Creativa Corp. Raden Ardiwinata ataupun Agus Sjah Durachim sehingga perjanjian jaminan FEO antara Terbantah I dengan Terbantah II tanpa seijin Pembantah mengenai persil sengketa adalah tidak sah (merupakan perbuatan melanggar hukum dari Terbantah I dan Terbantah II). Karenanya perjanjian tersebut batal demi hukum ;
 - Pemberian jaminan secara FEO atas persil tersebut adalah tidak sah, karena FEO hanya dapat dilakukan terhadap barang-barang yang bergerak dengan tanahnya persil sengketa merupakan benda tidak bergerak (rumah dengan tanahnya yang tidak terpisahkan satu sama lain). Berdasarkan alasan diatas ternyata dasar sitaan yang dilakukan PUPN adalah tidak pada tempatnya karenanya harus diangkat dari persil sengketa ;
4. Bahwa ada kekhuatiran akan dilelangnya persil sengketa sebelum perkara ini diputus karenanya Pembantah mohon agar supaya dapat kiranya dijatuhkan keputusan Provisi terlebih dahulu yaitu untuk melarang para Terbantah I, II, III melakukan tindakan-tindakan terhadap persil sengketa sebelum perkara pokok diputus dengan ketentuan dikenakan uang paksa Rp.100.000,- setiap harinya larangan tersebut dilanggar para Terbantah ;
5. Karena adanya kekhuatiran pengasingan persil itu oleh para Terbantah dan untuk lebih menjamin hak Pembantah dengan ini diminta agar Pengadilan dapat kiranya meletakkan sita Jaminan atas persil sengketa tersebut yaitu atas tanah serta rumah Pembantah terletak di Jalan Panglima Polim V/58, Jakarta ;

6. Bantahan ini didasarkan pada surat-surat bukti yang sah dan mengenai pemilikan sehingga dapat kiranya keputusannya dinyatakan dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi ;
Maka berdasarkan hal tersebut diatas dengan ini Pembantah mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dapat kiranya menjatuhkan keputusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

melarang para Terbantah selama pokok perkara ini belum diputus untuk melakukan tindakan-tindakan terhadap tanah beserta rumahnya milik Pembantah terletak di Jalan Panglima Polim V/58, Blok N/3, persil No.93, Kebayoran Baru, Jakarta, dengan ketentuan dihukum membayar uang paksa secara tanggung sejumlah dengan ketentuan dihukum membayar uang paksa secara tanggung sejumlah Rp.100.000,- setiap harinya larangan tersebut dilanggar oleh para Terbantah ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar ;
 2. Melatakan sita Jaminan atas tanah beserta rumahnya milik Pembantah terletak di Jalan Panglima Polim V/58, Blok N/3, persil No.93 Kebayoran Baru Jakarta tersebut diatas ;
 3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut ;
 4. Menyatakan karena persil sengketa tersebut dalam petitum sub 2 adalah milik sah Pembantah, maka perbuatan pemberian jaminan secara FEO yang dilakukan Terbantah I sebagai penjamin kepada Terbantah II sebagai Banknya atas persil sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ;
 5. Menyatakan batal/membatalkan perjanjian pemberian jaminan secara FEO atas persil sengketa tersebut dalam petitum sub 4 diatas ;
 6. Menyatakan perbuatan penyitaan yang dilakukan Terbantah III atas dasar surat Keputusan Pensiataan No.51/18/OP/PUPN/1971 P St, tanggal 23 Juli 1971 dan Berita Acara Penyitaan tanggal 7 Agustus 1971 (bukti P-4a, P-4b) atas persil sengketa milik Pembantah tersebut dalam petitum sub 2 adalah batal demi hukum karena merupakan perbuatan melawan hukum ;
 7. Memerintahkan karenanya kepada Terbantah III untuk mencabut penyitaan tersebut dalam jangka waktu 8 hari setelah keputusan ini diucapkan dengan ketentuan dihukum membayar uang paksa Rp.100.000,- setiap harinya perintah tersebut dilanggar ;
 8. Menghukum para Terbantah membayar ongkos perkara ;
 9. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu walaupun ada bantahan banding atau kasasi ;
- Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan Pembantah, Terbantah II dan Terbantah III datang menghadap ke muka sidang, sedangkan Terbantah I meskipun telah dipanggil dengan sah ia tidak datang menghadap ke muka persidangan tanpa alasan yang dapat diterima dan tidak pula menyuruh orang datang menghadap sebagai wakilnya yang sah, oleh karena itu perkara diperiksa dan diputus tanpa dihadiri oleh Terbantah I ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara

PUTUSAN BADAN PERADILAN

pihak-pihak yang hadir akan tetapi tidak berhasil, maka dimulai pemeriksaan dalam perkara ini dengan membacakan kembali surat bantahan tersebut, untuk mana Pembantah menyatakan tetap pada bantahannya ;

Menimbang, bahwa atas bantahan Pembantah tersebut Terbantah II dan Terbantah III menjawab yang pada pokoknya sebagai berikut :

Jawaban Terbantah II :

1. Menolak dalil-dalil Pembantah ;
2. Pada tanggal 1 Mei 1959 Panji Adnan telah menjual tanah sengketa kepada Raden Ardiwinata (debitur Terbantah II) berdasarkan akte dibawah tangan tanggal 1 Mei 1959 dan penjual telah menyerahkan sertifikat tanah tersebut kepada Pembeli ;
3. Sesudah tanggal 1 Mei 1959 Panji Adnan bukan lagi sebagai pemilik karena jual beli kemudian kepada Pembantah adalah batal demi hukum ;
4. Bantahan janggal karena Panji Adnan sebagai penjual tidak ikut menjadi pihak ;
5. Sertifikat tanah sengketa yang ada pada Pembantah harus dibatalkan karena telah ada sertifikat yang dipegang oleh Terbantah I ;
6. Sebagai debitur, Terbantah I telah menjaminkan tanah tersebut kepada Terbantah II ;
7. Karena Terbantah I tidak membayar hutangnya maka Terbantah II berhak menjualnya ;

Jawaban Terbantah III :

I. DALAM EKSEPSI :

1. Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili karena sengketa ini menjadi wewenang Pengadilan Administrasi ;
2. Telah disepakati oleh Pembantah dan Terbantah III untuk menyelesaikan perkara ini melalui Departemen Keuangan ;
3. Pembantah tidak berkualitas sebagai Pembantah karena Pembantah harus bertanggung jawab kepada Terbantah III ;
4. Bantahan tersebut berarti Pembantah menggugat dirinya sendiri ;

II. DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi ;

III. DALAM POKOK PERKARA :

1. Yang didalilkan Pembantah dalam pemilihan rumah ada unsur-kriminali, masalah tersebut telah diajukan ke Kejaksaan Tinggi ;
2. Terbantah I meminjam uang dari Terbantah II dengan jaminan hak atas sebuah rumah/tanah dengan sertifikat No.16 M yang terletak di Jalan Panglima Polim V/58, yang dibelinya dari Panji Adnan ;
3. Pembantah kurang teliti waktu membeli tanah tersebut dan tidak meminta sertifikat aslinya ;
4. Pembantah seharusnya menggugat Panji Adnan yang telah menjual tanahnya secara tidak benar itu ;

Menimbang, bahwa kedua belah pihak dalam Replik dan Dupliknya tetap mempertahankan dan yang kemudian saling membuktikan dalil-dalilnya ;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalilnya kedua belah pihak mengajukan bukti-bukti sebagai berikut :

Bukti Pembantah :

1. Foto copy perjanjian jual beli tanggal 15 Mei 1970 antara kuasa Panji Adnan dengan Pertamina (P-1) ;
2. Foto copy akte Jual beli tanggal 15 Mei 1970 (P-2) ;
3. Foto copy Sertifikat tanggal 8-1-1972 atas nama Pertamina (P-3) ;
4. Foto copy Surat Keputusan Pensitaan dari Terbantah III (P-4a) ;
5. Foto copy Berita Acara Pensitaan oleh PUPN Pusat (P-4b) ;
6. Foto copy Surat Keputusan Gubernur DKI Jakarta tentang pemberian HGB kepada Pembantah (P-5) ;

Bukti Terbantah III :

1. Foto copy akte jual beli dibawah tangan tanggal 1 Mei 1959 antara Panji Adnan dengan Ardiwinata (T.III-I) ;
2. Foto copy bukti hak atas nama Panji Adnan (T.III-2) ;
3. Foto copy surat kuasa khusus dari Pertamina kepada Edy Tandyowijoyo tanggal 25 Agustus 1971 (T.III-3) ;

Sedangkan Terbantah II tidak mengajukan bukti-bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak menyerahkan kesimpulannya masing-masing dipersidangan dan akhirnya menyerahkan perkaranya itu kepada keputusan Pengadilan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini perhatikanlah segala sesuatunya yang termuat dalam berita acara persidangan dalam perkara ini ;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Terbantah I telah dipanggil secara sah akan tetapi tidak hadir di muka persidangan tanpa alasan yang dapat diterima dan juga tidak menyuruh orang lain datang menghadap ke muka persidangan sebagai wakilnya yang sah, oleh karena itu perkara ini diperiksa dan diputus tanpa dihadiri oleh Terbantah I adalah sah adanya ;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan eksepsi dari Terbantah III adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa mengenai dalil Terbantah III bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili perkara ini, Pengadilan berpendapat sebagai berikut :

1. Pada saat perkara bantahan ini diajukan Pengadilan Tata Usaha Negara belum terbentuk oleh karena segala urusannya menjadi wewenang Pengadilan Negeri ;
2. Sengketa ini bukan mengenai administrasi negara tetapi mengenai siapa pemilik dari tanah/rumah sengketa yang sepenuhnya menjadi wewenang Pengadilan Negeri, dan oleh karena itu pula dalil Terbantah II bahwa penyelesaian perkara ini sesuai dengan kesepakatan Pembantah dan Terbantah III akan diselesaikan melalui Departemen Keuangan dianggap tidak beralasan ;

PUTUSAN BADAN PERADILAN

3. Mengenai dalil Terbantah III bahwa Pembantah tidak berkualitas sebagai Pembantah karena Pembantah harus bertanggung jawab kepada Terbantah III untuk mana Pengadilan berpendapat bahwa :
 - a. Pihak-pihak dalam perkara ini tidak hanya Terbantah III tetapi juga Terbantah I dan Terbantah II ;
 - b. Meskipun antara Pembantah dengan Terbantah III sama-sama bernaung dibawah Departemen Keuangan, tidak berarti Pembantah dalam soal ini harus bertanggung jawab kepada Terbantah III ;
 - c. Sesuai dengan sifat sengketa ini dimana Terbantah III bertindak sebagai pihak yang melaksanakan eksekusi atas akta hipotik dan Pembantah merasa sebagai pihak yang dirugikan maka dapatlah jika oleh Pembantah sengketa/bantahan ini diajukan ke Pengadilan Negeri ;

Atas dasar hal-hal tersebut diatas maka eksepsi Terbantah III harus ditolak ;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan bantahan Pembantah adalah sebagaimana yang telah diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, ternyatalah bahwa :

1. Oleh Terbantah I tanah/rumah sengketa telah dijaminan kepada Terbantah II ;
2. Terbantah I tidak dapat membayar hutangnya kepada Terbantah II ;
3. Terbantah III mengadakan pensitaan atas tanah/rumah sengketa (bukti P-4a, P-4b);

adalah benar adanya baik berdasarkan keterangan kedua belah pihak maupun berdasarkan bukti-bukti yang ada, dengan demikian maka yang menjadi persoalan dalam perkara ini ialah siapa pemilik anah/rumah sengketa, Pembantah ataukah Terbantah I, dimana keduanya adalah sama-sama membeli dari Panji Adnan akan tetapi berbeda mengenai waktunya, untuk mana Pengadilan berpendapat sebagai berikut :

1. Tanah/rumah sengketa oleh pemiliknya telah dijual 2 kali, yaitu :
 - a. Pada tanggal 1 Mei 1959 telah dijual kepada terbantah I berdasar akte jual beli dibawah tangan, dimana bukti hak atas tanah tersebut atas nama Panji Adnan telah diserahkan kepada Terbantah I ;
 - b. Pada tanggal 15 Mei 1970 oleh Panji Adnan dijual kepada Pembantah (bukti P-1, P-2) ;
2. Pada saat tanah sengketa oleh pemiliknya bernama Panji Adnan dijual kepada Terbantah I tanggal 1 Mei 1959 UU Pokok Agraria belum berlaku sehingga waktu itu jual beli dibawah tangan biasa terjadi, dan lebih-lebih surat bukti hak atas tanah tersebut telah diserahkan kepada Terbantah I yang kemudian ada pada Terbantah II, dengan demikian Panji Adnan telah tidak memiliki lagi tanah sengketa beserta bukti hak atas tanah tersebut ;
3. Perjanjian dan akte Jual beli tanah sengketa (P-1 dan P-2) dari Panji Adnan kepada Pembantah tanggal 15 Mei 1970 :
 - a. Pada saat menjualnya Panji Adnan sudah tidak sebagai pemilik tanah sengketa, yang berarti ia menjual tanah yang bukan haknya ;
 - b. Meskipun Jual beli tersebut dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tetapi :

- Penjualnya bukan pemilik yang sah ;
 - Tidak ditunjukkan dan diserahkan bukti hak atas tanah karena bukti hak tersebut telah ada pada Terbantah I ;
- Oleh karena jual beli antara Panji Adnan dengan Pembantah pada tanggal 15 Mei 1970 adalah tidak sah adanya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka **bantahan Pembantah tersebut haruslah ditolak** dan ia harus dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar ;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembantah ada dipihak yang dikalahkan maka ia harus dibebani membayar biaya perkara ;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan

MENGADILI

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Terbantah III ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar ;
- Membebani Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini diperhitungkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan pada hari RABU tanggal 29 MEI 1991 oleh kami **IMAM SOETIKNO, SH. Hakim Tunggal pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat**. putusan mana diucapkan pada hari itu juga pada persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut, dengan dibantu oleh Panitia Pengganti **H. JAHYA ISMAIL**, dengan dihadiri oleh Kuasa Terbantah III, tanpa dihadiri oleh Terbantah I dan Terbantah II.

MAHKAMAH AGUNG RI

PUTUSAN

REG.NO. 516 K/PDT/1995

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

M A H K A M A H A G U N G

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

PERUSAHAAN PERTAMBANGAN MINYAK DAN GAS BUMI (PERTAMINA), berkedudukan di Jalan Perwira No.2-4-6 Jakarta, dalam hal ini memilih tempat kediaman hukum di Kantor kuasanya : Mr.Dr.S. Gautama (Gouw Giok Siang), beralamat di Medan Merdeka Timur No. 9 Jakarta, diwakili oleh kuasanya :

PUTUSAN BADAN PERADILAN

Robby Widjaja, SH. berdasarkan surat kuasa tanggal 13 Desember 1993, Pemohon kasasi (dahulu Pembantah/Pembanding);

m e l a w a n

1. PT. CREATIVA CORPORATION, beralamat di Jaian Melawai IX/89 Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;
2. BANK NEGARA INDONESIA 1946, berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman Kav. No. 1 Jakarta;
3. NEGARA REPUBLIK INDONESIA qq. PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, diwakili oleh DEPARTEMEN KEUANGAN qq. PANITIA URUSAN PIUTANG NEGARA PUSAT, di Jalan Cisdane No. 6, Jakarta, Termohon kasasi (dahulu para Terbantah I, II, III/Terbanding);

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon kasasi sebagai Pembantah asli telah mengajukan bantahan terhadap sekarang Termohon kasasi sebagai Terbantah asli I, II, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

bahwa Pembantah asli adalah pemilik sah dari persil di Jalan Panglima Polim V No. 58 Blok IV/3, persil No. 93 Kelurahan Melawai, Kebayoran Baru, Jakarta sesuai dengan bukti-bukti terlampir dalam gugatan;

bahwa tanpa seizin Pembantah asli persil sengketa telah disita oleh Terbantah asli III dengan surat keputusan Pensitaan No. 51/18/OP/PUPN/1971/PS, tanggal 23 Juli 1972 atas permintaan BNI 1946 dan Berita Acara Penyitaan tanggal 7 Agustus 1971. Dasar permintaan pensitaan tersebut karena persil sengketa oleh Terbantah asli I tanpa seizin Pembantah asli telah dijaminkan secara fiduciaire eigendom overdrecht kepada Terbantah asli II;

bahwa pensitaan tersebut adalah tidak sah (merupakan perbuatan melanggar hukum) dengan alasan sebagai berikut:

Persil sengketa adalah milik Pembantah asli, bukan milik PT. Creativa Corp. Raden Ardwinata ataupun Agus Syah Dura Chim sehingga perjanjian jaminan FEO antara Terbantah asli I dengan Terbantah asli II tanpa izin Pembantah asli, karenanya perjanjian tersebut batal demi hukum;

Pemberian jaminan secara FEO atas persil tersebut adalah tidak sah, karena FEO hanya dapat dilakukan terhadap barang-barang yang bergerak sedangkan persil sengketa merupakan benda tidak bergerak (rumah dengan tanahnya yang tidak terpisah satu sama lain). Berdasarkan alasan di atas ternyata dasar sitaan yang dilakukan PUPN adalah tidak pada tempatnya karenanya harus diangkat;

bahwa untuk menghindarkan akan dilelangnya persil sengketa sebelum perkara ini diputus, Pembantah asli mohon agar dijatuhkan keputusan Provisi terlebih dahulu untuk menghindarkan Para Terbantah asli I, II, III melakukan tindakan-tindakan terhadap

persil sengketa sebelum perkara pokok diputus dengan ketentuan dikenakan uang paksa Rp.100.000,- setiap harinya bila dilanggar;

bahwa untuk menghindarkan obyek/persil sengketa kepihak ketiga, maka Pembantah asli mohon agar meletakkan sita jaminan atas persil sengketa tersebut yaitu atas tanah serta rumah Pembantah asli di Jalan Panglima Polim V/58 Jakarta;

bahwa gugatan ini berdasarkan pada surat-surat bukti yang sah mengenai pemilikan, maka mohon putusan dapat dijalanakan lebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi;

berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Pembantah asli menuntut agar supaya Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

Melarang Para Terbantah selama pokok perkara ini belum diputus untuk melakukan tindakan-tindakan terhadap tanah beserta rumahnya milik Pembantah terletak di Jalan Panglima Polim V/58, Blok N/3, persil No.93, Kebayoran Baru, Jakarta, dengan ketentuan dihukum membayar uang paksa secara tanggung renteng sejumlah Rp.100.000,- setiap harinya larangan tersebut dilanggar oleh Para Terbantah.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang benar;
 2. Meletakkan sita jaminan atas tanah beserta rumahnya milik Pembantah terletak di Jalan Panglima Polim V/58, Blok N/3, persil No.93 Kebayoran Baru Jakarta tersebut di atas;
 3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut;
 4. Menyatakan sah karena persil sengketa tersebut dalam petitum sub 2 adalah milik sah Pembantah, maka perbuatan pemberian jaminan secara FEO yang dilakukan Terbantah I sebagai penjamin kepada Terbantah II sebagai Banknya atas persil sengketa merupakan perbuatan melanggar hukum;
 5. Menyatakan batal/membatalkan perjanjian pemberian jaminan secara FEO atas persil sengketa tersebut dalam petitum sub 4 di atas;
 6. Menyatakan perbuatan penyitaan yang dilakukan Terbantah III atas dasar surat Keputusan Pensitaan No.51/18/OP/PUPN/1971 P.St, tanggal 23 Juli 1971 dan Berita Acara Penyitaan tanggal 7 Agustus 1971 (bukti P- 4a, P-4b) atas persil sengketa milik pembantah tersebut dalam petitum sub 2 adalah batal demi hukum karena merupakan perbuatan melawan hukum;
 7. Memerintahkan karenanya kepada Terbantah III untuk mencabut penyitaan tersebut dalam jangka waktu 8 hari setelah keputusan ini diucapkan dengan ketentuan dihukum membayar uang paksa Rp.100.000,- setiap harinya perintah tersebut dilanggar;
 8. Menghukum Para Terbantah membayar ongkos perkara;
 9. Menyatakan keputusan ini dapat dijalanakan lebih dahulu walaupun ada bantahan, banding atau kasasi;
- Menimbang, bahwa Terbantah asli III mengajukan eksepsi pada pokoknya sebagai berikut:

PUTUSAN BADAN PERADILAN

bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang mengadili karena sengketa ini menjadi wewenang Pengadilan Administrasi;

bahwa telah disepakati oleh Pembantah dan Terbantah III untuk menyelesaikan perkara ini melalui Departemen Keuangan;

bahwa Pembantah tidak berkualitas sebagai Pembantah karena Pembantah harus bertanggung jawab kepada Terbantah III;

bahwa terhadap bantahan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusannya tanggal 29 Mei 1991 No.291/1993.G, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Terbantah III ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan Pembantah sebagai Pembantah yang tidak benar ;

- Membebani Pembantah untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini di-

perhitungkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan Pembantah telah diperbaiki

oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 19 Agustus 1992 No.139/

Pdt/1992/PT.DKI, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding Pelawan/Pembantah tersebut ;

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Mei 1991 No.291/

1973 G., yang dimohonkan banding dengan perbaikan redaksi amar seperti akan

disebutkan dibawah ini :

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 22 Desember 1993 ;

bahwa setelah itu oleh Terbantah/Terbanding yang pada tanggal 7 Desember 1994 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pembantah/Pembantah/Pembantah diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 21 Desember 1994 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi tersebut beserta alasan-alasannya 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 formil dapat diterima ;

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

1. Keputusan judex factie bertentangan dengan Undang-Undang Pokok Agraria No.5 tahun 1960 pasal 19 jo PP No.10 tahun 1961 pasal 13 :

a. Surat kepemilikan atas tanah dengan bagian atasnya tersebut sudah berupa sertifikat HGB No.52/Pulo, surat ukur No.279 tahun 1954 atas nama pemohon kasasi ;

b. Atas tanah tersebut diletakkan sika oleh Termohon kasasi III atas permintaan Termohon kasasi II. Dasar permintaan sika oleh Termohon kasasi I tanpa seizin dari Pemohon kasasi sebagai pemiliknya, telah dijamin secara FEO kepada Termohon kasasi II ;

c. Judex factie dalam menjatuhkan putusannya telah mengesampingkan Sertifikat HGB yang sudah atas nama Pemohon kasasi. Dan menganggap Pemohon kasasi bukan Pembantah yang benar ;

d. Sertifikat tersebut adalah: surat tanda bukti hak yang dimaksud pasal 19 UU/1973 Putusan judex factie melanggar pasal 1870KUHPperdata ;

Putusan judex factie membeli hak atas tanah yang sah dan beritikad baik ;

a. Pemohon kasasi memiliki tanah dan bangunan tersebut karena telah membeli dari Termohon, kasasi berdasarkan bukti-bukti otentik yaitu P.1, P.2, P.3. ;

b. Pemohon kasasi mendapatkan Sertifikat HGB No.52/Pulo, surat ukur No.279 tahun 1954 adalah secara sah dan berdasarkan pada surat keputusan Gubernur DKI Jakarta tanggal 13 Desember 1971 (P.5). ;

Maka berdasarkan bukti-bukti tersebut judex factie tidak dapat mengenyampingkan P.1, P.2, P.3, P.5 tersebut di atas ;

Bahwa seandainya tidak pernah dibuktikan bahwa R. Ardiwinata, Termohon kasasi I adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan sengketa. Karena Termohon kasasi I bukan pemilik sah dari tanah dan bangunan tersebut, maka Termohon kasasi II bukan penerima jaminan FEO yang sah, apa lagi FEO tidak dapat diletakkan atas barang-barang tetap ;

a. Judex factie menyatakan bahwa Terbantah I adalah pemilik sah berdasarkan akte jual beli antara Panji Adnan sebagai penjual dengan R. Ardiwinata ter-

tanggal 1 Mei 1959, pada saat jual beli dilakukan maka tanah sengketa masih merupakan tanah eigendoms ;

PUTUSAN BADAN PERADILAN

- b. Pada saat jual beli dilakukan belum ada Sertifikat Hak Milik No. 16/M yang baru dikeluarkan pada tanggal 26 Nopember 1960 atas nama Pandji Adnan ;
- c. Dalam perjanjian jual beli dibawah tangan tanggal 1 Mei 1959 tidak ada ditulis tentang Sertifikat Hak Milik No. 16/M yang ditulis sebagai obyek jual beli yaitu persil No.93 Blok N/III Jalan Panglima Polim V di Kebayoran Baru ;
- Sehingga tidak dapat dibuktikan bahwa Akte Jual Beli tanggal 1 Mei 1959 adalah telah membuktikan R. Ardiwinata adalah pemilik tanah dan bangunan terletak di Jalan Panglima Polim V/58 Kebayoran Baru, Jakarta yang sekarang disengkatakan ;
- d. Karena jual beli dilakukan pada tanggal 1 Mei 1959. Maka pada saat itu belum ada UUPA, belum ada PP. No. 10/1961 pasal 19 khususnya maka masih berlaku sistim hukum BW ;
- Menurut sistim BW maka pemindahan hak atas tanah dan bangunan di atasnya (barang-barang tetap-Verticale Scheiding) baru terjadi atas nama pembeli apabila dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut :
1. Adanya obligatoire overeenkomst, dalam hal ini harus ada akte jual beli tanah dan bangunan tersebut ;
 2. Zakelijke overeenkomst ;
4. Keputusan judex factie bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung yang tetap No.372K/Sip/1970 tanggal 1 September 1971 sehubungan dengan jaminan fiduciaire (FEO) ;
- Penyerahan Hak Milik Fiduciaire hanya syah sepanjang mengenai barang bergerak; Tidak pernah ada bukti yang dapat diajukan oleh Termohon kasasi II s/d. III tentang adanya jaminan fiduciaire atas tanah dan bangunan sengketa. Meskipun ada jaminan fiduciaire itu tidak sah ;
- Dengan demikian maka lelang atas tanah dan bangunan sengketa adalah tidak sah, dan terdapat alasan untuk diangkat kembali sita yang ada di atasnya ;
- Menimbang :
- mengenai keberatan-keberatan ad. 1 s/d. ad.4 ;
- bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, oleh karena judex factie telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut :
- bahwa Pemohon kasasi telah membeli tanah dan bangunan terperkara dari pemiliknya yaitu Pandji Adnan berdasarkan bukti-bukti P.1, P.2, P.3 dan P.5 ;
- bahwa Termohon kasasi I (Terbantah I) telah mengadakan perjanjian jual beli di bawah tangan dengan Pandji Adnan atas tanah dan bangunan tersebut pada tanggal 1 Mei 1959. Sertifikat Hak Milik No.16/M atas nama Pandji Adnan tidak mungkin dimasukkan dalam Akte Jual Beli di bawah tangan tersebut karena Sertifikat tersebut baru dikeluarkan pada tanggal 26 Nopember 1960 ;
- bahwa oleh karena jual beli di bawah tangan tersebut dilakukan sebelum adanya Undang-Undang Pokok Agraria dan tanah sengketa merupakan tanah eigendom maka masih berlaku sistim BW ;
- bahwa menurut BW. selain adanya perjanjian jual beli atas barang tak bergerak,

harus ada levering atau penyerahan barang tidak bergerak dengan pengutipan sebuah akte transport dalam register tanah di muka Pegawai Balik Nama ;

bahwa oleh karena jual beli tersebut tidak diikuti dengan levering maka berdasarkan pasal 1459 BW hak milik atas tanah tersebut belum berpindah kepada si pembeli (Termohon kasasi I/Terbantah I), jadi masih tetap berada pada pemilik lama yaitu Pandji Adnan dan ini ternyata pula pada tanda bukti Hak Milik No.16/M tanggal 26 Nopember 1960 di situ masih atas nama Pandji Adnan (T.III-5 a) ;

bahwa kemudian tanah dan bangunan milik Pandji Adnan tersebut dijual kepada Pemohon kasasi/Pembantah secara sah sebagaimana terbukti dari P.1, P.2, P.3 dan P.5, dengan demikian Pemohon kasasi adalah pemilik dari tanah dan bangunan sengketa tersebut ;

bahwa oleh karena Pemohon kasasi adalah pemilik atas tanah dan bangunan sengketa, maka pemberian jaminan secara Fiduciaire Eigendom Overdracht (FEO) oleh Termohon kasasi I kepada Termohon kasasi II tanpa seizin dari Pemohon kasasi adalah merupakan perbuatan melawan hukum dan pemberian jaminan tersebut harus dinyatakan batal, apalagi FEO terhadap barang tetap tidak diperkenankan ;

bahwa oleh karena pemberian jaminan secara FEO tersebut batal, maka penstiban yang dilakukan oleh Termohon kasasi III atas tanah dan bangunan sengketa harus dicabut kembali ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon kasasi Perusahaan Pertambangan Minyak dan Gas Bumi (Pertamina) tersebut dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 19 Agustus 1992 No.139/Pdt/1992/PT.DKI, yang memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Mei 1991 No.291/1973-G. serta Mahkamah Agung mengedilii sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan di bawah ini ;

Menimbang, bahwa Termohon kasasi/Para Terbantah asal adalah pihak yang dikalahkan maka harus membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan.

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.14 tahun 1970 dan Undang-Undang No.14 tahun 1985 yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon kasasi ; PERUSAHAAN PERTAMBANGAN MINYAK DAN GAS BUMI (PERTAMINA), tersebut ;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 19 Agustus 1992 No.139/Pdt/1992/PT.DKI. yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 29 Mei 1991 No.291/1973-G. tersebut ;

DAN MENGADILII SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

Menolak eksepsi dari Terbantah III ;

PUTUSAN BADAN PERADILAN

DALAM PROVISI :

- Menolak tuntutan provisi dari Pembantah tersebut ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan bantahan Pembantah untuk sebagian ;
2. Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang baik dan benar ;
3. Menyatakan Pembantah adalah pemilik yang sah atas tanah beserta rumahnya yang terletak di Jalan Panglima Polim V/58, Blok N/3, persil No.93, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta ;
4. Menyatakan perbuatan pemberian jaminan secara Fiduciaire Eigendom Overdracht (F.E.O.) yang dilakukan oleh Terbantah I sebagai penjamin kepada Terbantah II atas persil sengketa merupakan perbuatan melawan hukum ;
5. Menyatakan batal perjanjian secara F.E.O. atas persil sengketa tersebut diatas ;
6. Menyatakan pensitaan yang dilakukan oleh Terbantah III atas tanah beserta rumah sengketa tersebut di atas, atas dasar S.K. Pensitaan No.51/18/OP/PUPN/1971 P.St. tanggal 23 Juli 1971 dan Berita Acara Penyitaan tanggal 7 Agustus 1971 tersebut, adalah tidak sah dan tidak berharga ;
7. Memerintahkan supaya pensitaan yang dilakukan oleh Terbantah III atas tanah beserta rumah sengketa tersebut di atas, atas dasar S.K. Pensitaan No.51/18/OP/PUPN/1971/Jkt.Pst tanggal 23 Juli 1971 dan Berita Acara Agustus 1971, dicabut kembali ;
8. Menolak bantahan Pembantah untuk selebihnya ;

Menghukum Para Termohon kasasi/Para Terbantah I, II dan III membayar biaya dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini ditetapkan sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin tanggal 16 Juni 1997 dengan H. Abdul Samad, SH. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang.; H. Soeharto, SH. dan H. Achmad Masrul, SH. sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : JUM'AT, TANGGAL 27 JUNI 1997, oleh Ketua Sidang tersebut dengan dihadiri oleh H. Soeharto, SH. dan H. Achmad Masrul, SH. Hakim-Hakim Anggota dan Sri Andini, SH. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Salinan Resmi putusan
ini diberikan kepada VARIA PERADILAN
MAHKAMAH AGUNG RI
Direktur Perdata
HARIFIN. A. TUMPA, SH
NIP. 040009094