



SKRIPSI

**PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA BANK DALAM PENJAMINAN
KREDIT DENGAN OBYEK JAMINAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH**

*The Prudential Principles Of Bank In Credit Assurance Of The Land Rights
Certificate As The Object Of Assurance*

**ACHMAD RIZAL YAHYA
NIM. 140710101254**

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

2018

SKRIPSI

**PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA BANK DALAM PENJAMINAN
KREDIT DENGAN OBYEK JAMINAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH**

*The Prudential Principles Of Bank In Credit Assurance Of The Land Rights
Certificate As The Object Of Assurance*

**ACHMAD RIZAL YAHYA
NIM. 140710101254**

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

2018

MOTTO

“The best way to predict your future is to create it”¹

(Peter F. Drucker)



¹ Andry Salim, *The Internet Millionaire: Blueprint Bisnis Internet Paling Update, Menciptakan Aset Bukan Hanya Quick Cash*, (Yogyakarta: Media Pressindo, 2014), hlm. 162

PERSEMBAHAN

Skripsi ini penulis persembahkan kepada :

1. Ayahanda Sunaryo dan Ibunda Nur malikah, Adikku pertama Muhammad Rizki Azizi dan adikku kedua Alvina Aulia Nisa, kakek ku Sapari dan nenek ku Umi Mahtum, Alm. Misjak. Terimakasih atas segala do'a, semangat, kesabaran dan kasih sayang dalam membimbing serta mendidik yang menjadikannya suatu kekuatan dan motivasi untuk penulis menjadi pribadi yang berilmu. Serta kepada teman-teman yang sudah membantu penulis selama ini dalam menuntut ilmu. Terimakasih atas segala do'a, dukungan, tenaga dan semangatnya yang menjadi motivasi bagi penulis untuk terus maju dalam menggapai cita-cita;
2. Seluruh Guru dan Bapak/Ibu Dosen sejak di taman kanak-kanak sampai Perguruan Tinggi yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberian dan mengajarkan ilmu-ilmunya yang sangat bermanfaat bagi penulis dan sebagai bekal untuk menjalani kehidupan yang bermoral dan beretika. Terimakasih telah membimbing dengan penuh kesabaran, memberikan waktu dan tenaga, terimakasih atas bimbingannya;
3. Almamater Fakultas Hukum Universitas Jember yang kucintai dan kubanggakan.

PRASYARAT GELAR

**PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA BANK DALAM PENJAMINAN
KREDIT DENGAN OBYEK JAMINAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH**

*The Prudential Principles Of Bank In Credit Assurance Of The Land Rights
Certificate As The Object Of Assurance*

SKRIPSI

Diajukan sebagai salah satu syarat memperoleh gelar Sarjana Hukum
pada Program Studi Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas Jember

**ACHMAD RIZAL YAHYA
NIM. 140710101254**

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

2018

PERSETUJUAN

SKRIPSI INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 23 APRIL 2018

Oleh:


Dosen Pembimbing Utama



Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum.

NIP. 198010262008122001

Dosen Pembimbing Anggota



Emi Zulaika, S.H., M.H.

NIP. 197703022000122001

PENGESAHAN

PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA BANK DALAM PENJAMINAN
KREDIT DENGAN OBYEK JAMINAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS
TANAH

Oleh :

ACHMAD RIZAL YAHYA

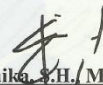
NIM. 140710101254

Dosen Pembimbing Utama

Dosen Pembimbing Anggota



Dr. Dyah Oehctorina Susanti, S.H., M.Hum
NIP. 198010262008122001



Emi Zulaika, S.H./M.H
NIP. 197703022000122001

Mengesahkan :

Kementerian Riset, Teknologi, dan Pendidikan Tinggi

Universitas Jember

Fakultas Hukum

Dekan



Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H

NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Kamis

Tanggal : 03

Bulan : Mei

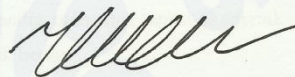
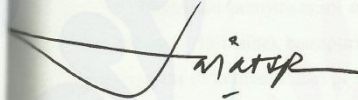
Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Univesitas Jember

PANITIA PENGUJI

Ketua,

Sekretaris,




I Wawan Yasa, S.H., M.H

Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H

NIP. 196010061989021001

NIP. 197306271997022001

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum : (..........)
NIP. 198010262008122001

2. Emi Zulaika, S.H., M.H : (..........)
NIP. 197703022000122001

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Achmad Rizal Yahya
Nim : 140710101254
Fakultas/Program Studi : Hukum/Ilmu Hukum

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya ilmiah ini yang berjudul **PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA BANK DALAM PENJAMINAN KREDIT DENGAN OBYEK JAMINAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH** adalah benar-benar hasil karya sendiri, kecuali jika dalam pengutipan substansi disebutkan sumbernya, dan belum pernah diajukan oleh instansi manapun, serta bukan karya jiplakan. Saya bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya, tanpa adanya tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia menerima sanksi akademik jika ternyata di kemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 03 Mei 2018

Yang Menyatakan,



Achmad Rizal Yahya

NIM. 140710101254

UCAPAN TERIMAKASIH

Segala puja dan puji syukur senantiasa penulis panjatkan kehadirat Allah SWT Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, karena atas segala rahmatnya, petunjuk dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul : **PRINSIP KEHATI-HATIAN PADA BANK DALAM PENJAMINAN KREDIT DENGAN OBYEK JAMINAN SERTIPIKAT HAK MILIK ATAS TANAH** penulisan skripsi ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Sarjana Hukum Fakultas Hukum Universitas Jember.

Penulis pada kesempatan ini tak lupa mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada pihak-pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H.,M.Hum, selaku Dosen Pembimbing Utama sekaligus Wakil Dekan I yang telah bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan pengetahuannya dengan sabar sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
2. Ibu Emi Zulaika, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing Anggota yang juga bersedia meluangkan waktu dan tenaga untuk membimbing dan memberikan petunjuknya dengan sabar sehingga penulisan skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik dan tepat waktu;
3. Bapak I Wayan Yasa, S.H., M.H, selaku Ketua Penguji yang telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
4. Ibu Ikarini Dani Widiyanti, S.H., M.H, selaku Sekretaris Penguji yang juga telah bersedia meluangkan waktu untuk menguji dan mengevaluasi skripsi ini sehingga penulisan skripsi ini menjadi lebih baik;
5. Bapak Mardi Handono, S.H., M.H, selaku dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan pengarahan serta bimbingan akademik;
6. Bapak Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Penjabat Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember;

7. Ibu Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H.,M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Bapak Echwan Iriyanto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Jember;
9. Bapak Dr. Aries Harianto, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Seluruh Dosen beserta seluruh Staf Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah banyak memberikan bantuan selama perkuliahan;
11. Kedua Orang Tua penulis, Ayahanda Sunaryo dan Ibunda Nur Malikah tercinta, terimakasih telah berjuang dengan keras dalam membiayai kuliah penulis, terimakasih atas segala dukungan, semangat serta do'a kepada penulis selama ini, serta adikku Muhammad Rizki Azizi dan Alvina Aulia Nisa yang telah memberikan do'a dan semangatnya;
12. Terimakasih teman dan sahabatku tersayang Yolanda Rachel M.B.B, Devira Yoana Putri, Muhammad Kukuh Alfian, Zainur Ratna Savitri, Ahmad Imamul Aziz, Yan-Yan, Muhammad Akbar Rizki, mas agus serta masih banyak lainnya yang tidak bisa penulis sebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan skripsi ini;
13. Semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada penulis baik secara langsung maupun secara tidak langsung sehingga skripsi ini dapat terselesaikan.

Semoga do'a, bimbingan, dukungan, dan semangat yang telah diberikan kepada penulis mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata, pada kesempatan ini penulis berharap agar skripsi ini dapat memberikan kemanfaatan bagi semua pihak yang membutuhkan.

Jember, 03 Mei 2018

Penulis

RINGKASAN

Perbankan dapat dikatakan sebagai pusat dari mengalirnya dana yang ada, baik secara nasional maupun internasional. Dalam menjalankan kegiatan usahanya, bank harus benar-benar memperhatikan kesehatannya. Perbankan dapat dikatakan sebagai *agent of developmen* melihat dari fungsi perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana. Dalam menjalankan kegiatan usaha, bank harus menerapkan prinsip kehati-hatian sebagai bentuk menjaga kesehatan bank. Salah satu fungsi perbankan yang banyak digunakan masyarakat adalah kredit. Kredit merupakan fasilitas yang diberikan oleh perbankan dengan memberikan bantuan dana kepada nasabah pemohon untuk digunakan sesuai kebutuhan dari nasabah pemohon tersebut. Dalam permohonan kredit, bank biasanya akan meminta jaminan berupa agunan. Jaminan yang banyak digunakan masyarakat disini adalah sertipikat tanah. Dengan menjaminkan sertipikat tanah, masyarakat sudah dapat mendapatkan fasilitas kredit dari perbankan. Mengenai sertipikat tanah sebagai jaminan kredit, dapat dilakukan baik sertipikat atas nama sendiri maupun atas nama orang lain. Berdasarkan hal tersebut tidak menutup kemungkinan terjadinya perbuatan-perbuatan yang dapat merugikan bank dan berdampak pada kesehatan bank. Karena permasalahan tersebut penulis merasa tertarik untuk mengkaji dan menganalisis secara mendalam, dalam karya tulis ilmiah yang berbentuk skripsi dengan judul **“Prinsip Kehati-hatian Pada Bank Dalam Penjaminan Kredit Dengan Obyek Jaminan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah”**. Permasalahan dalam skripsi ini adalah apa bentuk prinsip kehati-hatian bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah dan apa akibat hukum apabila ditemukan kelalaian pada bank tidak menjalankan prinsip kehati-hatian. Tujuan penelitian dalam skripsi ini ada dua, yakni tujuan umum dan tujuan khusus. Tujuan umum adalah untuk memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan Kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember. Sebagai sarana untuk menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang diperoleh dari perkuliahan baik yang bersifat teoritis maupun praktik, Memberikan kontribusi pemikiran dan wawasan bidang hukum yang berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, dan masyarakat umum. Sedangkan Tujuan Khusus dari penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui tentang bentuk prinsip kehati-hatian bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah, untuk mengetahui tentang akibat hukum apabila ditemukan kelalaian pada bank tidak menjalankan prinsip kehati-hatian. Metodologi penelitian dalam penelitian skripsi ini terdiri dari tipe penelitian yuridis normatif, pendekatan masalah berupa pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Bahan hukum yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan analisis bahan hukum.

Tinjauan pustaka dari skripsi ini membahas yang pertama mengenai prinsip-prinsip dalam perbankan yang terdiri dari pengertian prinsip, macam-macam prinsip dalam perbankan yang terdiri dari prinsip mengenal nasabah, prinsip kepercayaan, prinsip kehati-hatian, dan prinsip kerahasiaan yang mana dari pengertian-pengertian ini dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia. Selanjutnya yang kedua

jaminan yang terdiri dari pengertian jaminan dan macam-macam jaminan yang dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia. Selanjutnya yang ketiga mengenai kredit yang terdiri dari pengertian kredit, macam-macam kredit, serta fungsi dan tujuan kredit yang dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia. Yang keempat mengenai sertipikat hak atas tanah yang terdiri dari pengertian sertipikat hak atas tanah, macam-macam sertipikat tanah, dan fungsi sertipikat hak atas tanah yang dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia. Yang kelima mengenai bank yang terdiri dari pengertian bank, macam-macam bank, serta fungsi dan tugas bank yang dikutip oleh penulis dari beberapa sumber bacaan maupun perundang-undangan yang ada di Indonesia.

Pembahasan dalam skripsi ini mencakup yang pertama, yakni bentuk prinsip kehati-hatian bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah, yang pertama bahwa bank sebagaimana amanat dari undang-undang perbankan pasal 2 yang pada pokoknya menjelaskan bahwa bank dalam menjalankan kegiatan usahanya berasaskan demokrasi dengan menerapkan prinsip kehati-hatian. Pelaksanaan prinsip kehati-hatian tidak hanya diatur di dalam undang-undang perbankan namun juga terdapat di dalam perundang-undangan lainnya seperti Surat Edara Bank Indonesia dan Peraturan OJK. Prinsip kehati-hatian bank dalam penjaminan kredit berupa penerapan prinsip 5C dan 7P, 5C yakni *Character, Capacity, Collateral, Condition of economy, dan Capita*, serta 7P yakni *Personality, Purpose, Party, payment, Prospect, Profitability, dan Protect*. Dalam penerapan prinsip kehati-hatian ini terdapat pihak yang memiliki posisi penting dalam pelaksanaan prinsip ini, yakni *Credit Officer*. *Credit officer* memiliki tugas untuk melakukan analisis yang mendalam dengan berbagai metode analisis untuk menentukan apakah nasabah kredit layak mendapatkan fasilitas kredit atau tidak. Kemudian akibat hukum apabila ditemukan kelalaian pada bank tidak menjalankan prinsip kehati-hatian yaitu akan berdampak pada kesehatan bank dimana akan menimbulkan kredit macet. Dalam mengatasi kredit macet ini harus sesuai dengan pedoman dari aturan yang sudah ada seperti Surat Edaran Bank Indonesia terkait penyelesaian kredit macet. Selain daripada itu, sebagaimana ketentuan undang-undang perbankan, apabila bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian maka dapat dikenakan sanksi berupa sanksi pidana dan denda.

Berdasarkan dari hasil pembahasan itu maka dapat disimpulkan bahwa, *pertama* bentuk prinsip kehati-hatian bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah, bentuk prinsip kehati-hatian yang dilakukan adalah dengan menerapkan prinsip 5C dan 7P, serta melakukan analisis kredit secara mendalam sehingga meminimalisir terjadinya kemungkinan buruk yang berdampak pada bank tersebut yang dapat menimbulkan kerugian. *Kedua* akibat hukum apabila ditemukan kelalaian pada bank tidak menjalankan prinsip kehati-hatian. Akibat yang ditimbulkan berupa kerugian pada bank yang berawal dari kredit macet yang berdampak pada kesehatan bank. Kemudian sebagaimana diatur di dalam undang-undang perbankan, bahwa apabila bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dapat dikenakan sanksi pidana dan denda.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
HALAMAN PRASYARAT GELAR.....	v
HALAMAN PERSETUJUAN	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMAKASIH	x
HALAMAN RINGKASAN	xii
DAFTAR ISI.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xvi
BAB 1 PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian	7
1.3.1 Tujuan Umum.....	7
1.3.2 Tujuan Khusus.....	7
1.4 Metode Penelitian	7
1.4.1 Tipe Penelitian.....	7
1.4.2 Pendekatan Penelitian.....	8
1.4.3 Bahan Hukum	9
1.4.4 Analisis Bahan Hukum.....	10
BAB 2. TINJAUAN PUSTAKA.....	11
2.1 Prinsip-prinsip dalam perbankan	11
2.1.1 Pengertian prinsip	11
2.1.2 Macam-Macam prinsip dalam perbankan	12
2.2 Jaminan	15

2.2.1 Pengertian Jaminan	15
2.2.2 Macam-macam Jaminan	16
2.3 Kredit	18
2.3.1 Pengertian kredit	18
2.3.2 Macam-macam kredit	19
2.3.3 Fungsi dan tujuan kredit	22
2.4 Sertipikat Hak Atas tanah	23
2.4.1 Pengertian sertipikat hak atas tanah.....	23
2.4.2 Macam-macam sertipikat tanah.....	25
2.4.3 Fungsi sertipikat hak atas tanah.....	26
2.5. Bank.....	27
2.5.1 Pengertian Bank.....	27
2.5.2 Macam-macam Bank.....	29
2.5.3 Fungsi dan tugas Bank.....	31
BAB 3. PEMBAHASAN	35
3.1 Bentuk prinsip kehati-hatian pada bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah	35
3.2 Akibat hukum apabila ditemukan kelalaian pada bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.....	51
BAB 4. PENUTUP.....	57
4.1 Kesimpulan	57
4.2 Saran	58
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

DAFTAR LAMPIRAN

1. Putusan Nomor 65 / Pdt.G / 2014/ PN.Pkl



BAB I PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Perbankan sebagai salah satu lembaga keuangan menjadi salah satu sumber pendanaan yang utama di Indonesia. Perbankan dapat dikatakan sebagai pusat dari mengalirnya dana yang ada, baik secara nasional maupun internasional. Pada peran perbankan yang sangat besar ini menjadikannya sebagai punggung ekonomi dalam suatu Negara. Terkait itu lancarnya aliran uang sangat dibutuhkan sebagai dukungan dalam kegiatan ekonomi. Pada kondisi demikian, kesehatan bank harus benar-benar diperhatikan. Saat memperhatikan kesehatan bank akan menciptakan landasan keuangan yang kuat sebagai salah satu sumber pendanaan dalam sistem pembangunan nasional.

Perbankan dapat dikatakan sebagai *agent of development* (agen pembangunan) melihat dari fungsi perbankan adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana.² Jadi sebagai lembaga *intermediasi* bank berperan menjadi perantara antara pihak yang kelebihan dana dan pihak yang membutuhkan dana.³ Perbankan dapat dikatakan sebagai suatu bisnis yang sangat menjanjikan. Pada sisi lain, bisnis ini memiliki risiko yang sangat besar karena dalam pelaksanaannya menggunakan dana titipan dari masyarakat baik dalam bentuk tabungan, giro, maupun deposito sehingga harus benar-benar dikelola dengan baik.

Terkait peran perbankan yang sangat besar, haruslah diikuti dengan pengawasan dan aturan yang baik dan benar. Saat ini dalam hal pengawasan di sektor perbankan diawasi oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK) sehingga perbankan dalam melaksanakan aktifitasnya tidak bisa sembarangan.⁴

² Hendri Purwanto, "Pengaruh Kesehatan Keuangan Bank Terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan Bank Go-Publik di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2010-2014", *Jurnal Pendidikan Ekonomi*, Vol. 6 No. 2 2017, hlm. 109

³ *Ibid*

⁴ Metia Winati Muchda, Maryati Bachtiar dan Dasrol, "Pengalihan Tugas Pengaturan dan Pengawasan Perbankan dari Bank Indonesia kepada Otoritas Jasa Keuangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan", *Jurnal Ekonomi*, Vol. 22 No. 2 Juni 2014, hlm. 76

Kemudian mengenai regulasi atau aturan mengenai perbankan telah diatur di dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 tahun 1992 tentang Perbankan serta Surat Edaran dari Bank Indonesia terkait pelaksanaannya. Hal ini bertujuan untuk mewujudkan perbankan yang sehat, kuat dan kokoh.

Salah satu bentuk tanggung jawab bank kepada masyarakat, perbankan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini sebagai salah satu terobosan pihak bank untuk melindungi dana masyarakat dan upaya untuk menjaga kepercayaan masyarakat kepada bank. Terkait demikian, penerapan prinsip kehati-hatian saja tidaklah cukup. Terkait itu dalam perbankan harus menerapkan beberapa prinsip, yaitu: prinsip mengenal nasabah, prinsip kehati-hatian, prinsip kepercayaan, dan prinsip kerahasiaan.

Salah satu fungsi perbankan yang banyak dipakai oleh masyarakat adalah kredit. Bank sebagai penyedia dana meminjamkan uang kepada nasabah untuk digunakan sebagaimana keperluan nasabah tersebut. Terkait demikian, bank dalam memberikan kredit kepada nasabah akan memperhitungkan beberapa hal, salah satunya kelayakan nasabah dalam hal pemenuhan kewajibannya kepada pihak bank. Hal ini dilakukan untuk meminimalisir kemungkinan buruk terjadinya kredit macet dikemudian hari.

Pada kredit bank, dikenal dengan yang namanya prinsip 5C dan 7P. Berdasar prinsip 5C dan 7P ini perbankan akan mengevaluasi nasabahnya sebelum akan diberikannya kredit. Prinsip 5C tersebut antara lain : *Character, Capacity, Capital, Collateral, dan Condition of Economy*.⁵ Prinsip 7P antara lain : *Personality, Purpose, party, payment, prospect, profitability, protection*. Dengan menerapkan prinsip 5C dan 7P tersebut bertujuan untuk meminimalisir kemungkinan buruk dalam proses kredit sehingga dengan menerapkan prinsip 5C dan 7P dengan maksimal, akan membantu bank

⁵ Firda Ayu Andhini dan Willy S. Yulianhari, "Pengaruh Karakteristik Kualitatif Laporan Keuangan dan Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur Terhadap Efektivitas Pemberian Kredit pada PT. BPR ARTHA BERSAMA DEPOK (The Influence Of The Qualitative Characteristics Of Financial Statement and Valuation The 5C Principles Debtor On The Effectiveness Of Credit at PT. BPR ARTHA BERSAMA DEPOK)", *e-Proceeding of Management*, Vol. 1 No. 3 Desember 2014, hlm. 404

dalam mengurangi risiko kemungkinan buruk di kemudian hari. Kemudian dalam pelaksanaan kredit, pihak bank akan meminta jaminan dari nasabah. Hal ini dilakukan untukantisipasi apabila dalam proses pemenuhan kredit oleh nasabah tidak lancar, maka pihak bank dapat melakukan lelang barang jaminan tersebut sesuai dengan perjanjian yang sudah disepakati.⁶

Mengenai jaminan apa saja yang diakui oleh bank dapat dilihat di dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 9/PBI/2007, antara lain : tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin-mesin pabrik, surat berharga dan saham, pesawat udara atau kapal laut. Selain beberapa bentuk jaminan yang diakui di atas, adapula jaminan yang berbentuk emas. Terkait demikian, emas tidak dapat dijamin pada bank konvensional, namun hanya dapat menjadi jaminan di bank syariah dengan mengikuti prinsip Rahn (gadai syariah) berdasarkan fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) Nomor 26/DSN-MUI/III/2002 tentang Rahn emas. Kemudian setelah adanya fatwa DSN tersebut Bank Indonesia menerbitkan Surat Edaran (SE) BI Nomor 14/DPbs tahun 2012.

Salah satu jaminan yang sering digunakan adalah tanah atau biasa disebut dengan hak tanggungan.

Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan suatu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.⁷

Terkait hak tanggungan ini biasanya yang dijaminakan berupa sertipikat tanah dimana nasabah akan menyerahkan sertipikat tanah kepada pihak bank untuk dijadikan jaminan kredit.

⁶ Lihat pasal 11 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

⁷ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat namun bukan sebagai tanda bukti yang mutlak/sepurna menurut ketentuan UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Saat adanya sertipikat tanah ini, telah memberikan kekuatan hukum bagi pemilik sertipikat tersebut sebagaimana yang tercantum di dalam sertipikat tersebut. Sertipikat ini juga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah apabila dikemudian hari terjadi persengketaan. Terkait itu, bank dalam melakukan kredit dengan nasabah dimana obyek jaminan berupa sertipikat tanah mengakui bahwa jaminan itu sah dan memiliki kepastian hukum.⁸

Terkait demikian, tidak selalu dalam penyaluran kredit oleh bank ini berjalan mulus. Ada beberapa permasalahan yang biasanya terjadi, baik itu dari pihak bank ataupun dari pihak nasabah. Problematika yang mungkin muncul dalam penyaluran kredit diantaranya adalah 1) Tidak didaftarkan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) ke Kantor Pertanahan guna penerbitan Sertifikat Hak Tanggungan, 2) Obyek Hak Tanggungan telah dijual debitur, 3) Debitur wanprestasi karena berbagai faktor, 4) Beralihnya Obyek Hak Tanggungan karena Pemberi Kuasa telah meninggal atau obyek Hak Tanggungan menjadi tanah warisan dari berbagai pihak, 5) obyek Hak Tanggungan disewakan tanpa persetujuan Pemberi Pinjaman.⁹ Ada juga sertipikat yang dijaminan atas nama milik orang lain, dan hal ini yang sering menimbulkan permasalahan dikemudian hari dimana pihak yang meminjam sertipikat ini tidak mengatakan tujuan sebenarnya dalam meminjam sertipikat tersebut dan hal ini dapat merugikan baik untuk pihak nasabah maupun perbankan.

Terkait hal seperti ini peran bank sangatlah penting dimana kewaspadaan dan kehati-hatian bank dalam memberikan kredit kepada nasabah harus benar-benar diterapkan. Hal ini dikarenakan pihak bank

⁸ Muhayminah, Tan Kamello, Utary Maharany Barus, Rosnidar Sembiring, "Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja", *USU Law Journal*, Vol 5 No. 1 Januari 2017, hlm. 51

⁹ Retno Widayat, Skripsi: *Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain (Studi Kasus Hak Tanggungan di Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono Selatan)*, (Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, 2014), hlm. 3

sebagai pemegang jaminan harus benar-benar mengetahui seluk beluk dan kebenaran yang sebenar-benarnya dari obyek yang menjadi jaminan tersebut, apalagi obyek yang menjadi jaminan atas nama milik orang lain. Bank dalam hal obyek jaminannya berupa tanah harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagaimana diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-Undang Perbankan, serta aturan-aturan lainnya yang berkaitan dengan kredit. Hal ini perlu diterapkan agar proses dalam penyaluran kredit berjalan sesuai prosedur.

Bahwa berkaitan dengan skripsi yang akan dikaji, penulis akan memberikan contoh kasus kelalaian bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penjaminan kredit sebagai tolak ukur pembahasan skripsi ini serta sebagai bukti empiris bahwa telah terjadi kasus hukum kelalaian bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam penjaminan kredit sebagai mana dalam sebuah Putusan Nomor 65/ Pdt.G/ 2014/ PN.Pkl.

Bahwa kasus ini terjadi antara Ahmad Rofiq sebagai penggugat sedangkan Abdul Basir sebagai (Tergugat 1), PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Pusat di Semarang Cq. PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Pekalongan sebagai (Tergugat II), Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kepala Wilayah IX DKJN Semarang Cq. Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan sebagai (Tergugat III), dan Sutami sebagai (Tergugat IV). Abdul basir (Tergugat 1) meminjam SHM No. 00677/Sokorejo milik Ahmad Rofiq (Penggugat) selama 1 tahun pada awal bulan juni 2012. Dalam proses pinjam meminjam dibuatkan Surat Perjanjian Meminjam Sertifikat tanggal 06 juni 2012 yang dibuat di hadapan Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H. Ahmad Rofiq (Penggugat) telah meminta agar Abdul Basir (Tergugat 1) mengembalikan sertipikat milik Ahmad Rofiq pada bulan juni 2013 namun belum bisa dipenuhi oleh Abdul Basir (Tergugat 1). Ahmad Rofiq sudah beberapa kali meminta untuk mengembalikan sertipikat miliik Ahmad Rofiq (Penggugat) yang dipinjam oleh Abdul Basir (Tergugat 1) namun belum bisa dipenuhi oleh Abdul Basir (Tergugat 1). Ahmad Rofiq

(Penggugat) memperoleh kabar pada akhir bulan Oktober 2014 bahwa Tanah Rumah milik Ahmad Rofiq (Penggugat) dengan SHM No. 0677/Sokorejo dengan luas 284 M2 telah dijual lelang (lelang eksekusi hak tanggungan) oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekalongan (Tergugat III) atas permintaan dari PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Pekalongan (Tergugat II). Ahmad Rofiq (Penggugat) sudah berusaha meminta pertanggungjawaban dari Abdul Basir (Tergugat 1) namun belum bisa dipenuhi oleh Abdul Basir (Tergugat 1) karena oleh Bu Sutami (Tergugat IV) sebagai pemilik setelah lelang eksekusi hak tanggungan meminta harga sebesar tiga ratus lima puluh juta rupiah. Ahmad Rofiq (Penggugat) tidak mengetahui adanya hubungan hutang piutang antara Abdul Basir (Tergugat 1) dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Pekalongan (Tergugat II). Abdul Basir (Tergugat 1) dalam melakukan hubungan hukum dengan PT. Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Pekalongan (Tergugat II) tidak melibatkan Abdul Basir (Penggugat) sebagai pemilik sah dari Sertipikat yang dijadikan obyek jaminan.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengetahui sejauh mana tanggung jawab perbankan dalam melaksanakan tugasnya serta penerapan aturan-aturan yang sudah ada sehingga penulis mengambil judul : **“Prinsip Kehati-hatian Pada Bank Dalam Penjaminan Kredit Dengan Obyek Jaminan Sertipikat Hak Milik Atas Tanah”**.

1.2 Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, maka dapat ditarik beberapa rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apa bentuk prinsip kehati-hatian bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah ?
2. Apa akibat hukum apabila ditemukan kelalaian pada bank tidak menjalankan prinsip kehati-hatian?

1.3 Tujuan Penelitian

1.3.1 Tujuan umum

Adapun tujuan umum dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memenuhi dan melengkapi tugas sebagai persyaratan pokok yang bersifat akademis guna mencapai gelar Sarjana Hukum sesuai dengan ketentuan kurikulum Fakultas Hukum Universitas Jember;
2. Sebagai sarana menerapkan ilmu dan pengetahuan hukum yang telah diperoleh dari perkuliahan yang bersifat teoritis dengan praktik yang terjadi di masyarakat;
3. Memberikan kontribusi pemikiran dan wawasan bidang hukum yang berguna bagi almamater, mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Jember, dan masyarakat umum.

1.3.2 Tujuan Khusus

Adapun tujuan khusus dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Mengetahui tentang bentuk prinsip kehati-hatian bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah
2. Mengetahui tentang akibat hukum apabila ditemukan kelalaian pada bank tidak menjalankan prinsip kehati-hatian

1.4 Metode Penelitian

1.4.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini adalah yuridis normatif yang difokuskan untuk mengkaji kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif yang berlaku. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai aturan hukum yang bersifat formil seperti undang-undang, peraturan-peraturan serta literatur yang berisi konsep teoritis yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dalam

penelitian ini.¹⁰ Kemudian dihubungkan dengan permasalahan-permasalahan yang menjadi pokok pembahasan yaitu Isu hukum mengenai penerapan prinsip kehati-hatian pada bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah, baik mengenai bentuk prinsip kehati-hatian bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah dan akibat hukum apabila ditemukan kelalaian pada bank tidak menjalankan prinsip kehati-hatian.

1.4.2 Pendekatan Penelitian

Pada penulisan skripsi ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan ini terbatas pada satu regulasi yang akan dikaji tetapi dapat dikaitkan dengan regulasi lain yang saling berkaitan terhadap masalah yang dikaji. Pendekatan Perundang-undangan yaitu pendekatan masalah dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.¹¹ Isu hukum yang akan penulis kaji yaitu mengenai penerapan prinsip kehati-hatian pada bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah maka penulis menggunakan pendekatan perundang-undangan yang diharapkan mampu menjawab isu hukum tersebut. Selanjutnya pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak dari aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan karena memang belum ada atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Saat menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para sarjana hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.¹² Konsep-konsep yang berkaitan dengan penerapan prinsip kehati-hatian pada bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas

¹⁰ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Ed. 1 Cet. 6*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 35

¹¹ *Ibid*, hlm. 93

¹² Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Penelitian Hukum (Legal Research): Cet. 2*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2015), hlm. 115

tanah akan mampu membantu menjawab isu hukum yang menjadi topik permasalahan.

1.4.3 Bahan Hukum

Bahan hukum digunakan untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberi preskripsi mengenai apa yang seyogianya, diperlukan dalam penelitian. Pada penelitian hukum terdapat sumber-sumber penelitian yang berupa bahan-bahan hukum primer dan bahan-bahan hukum sekunder.¹³

1.4.3.1 Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer berupa hierarki norma dasar, peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembentukan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim, yang meliputi :

1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan; (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 66);
3. Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42);
4. Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/13/PBI/2006 Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/3/PBI/2005 Tentang Batas Maksimum Pemberian Kredit Bank Umum.
5. Peraturan Bank Indonesia Nomor 7/4/PBI/2005 Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Aktivitas Sekuritisasi Aset Bagi Bank Umum
6. Peraturan Bank Indonesia Nomor 15/11/PBI/2013 Tentang Prinsip Kehati-hatian Dalam Kegiatan Penyertaan Modal

¹³ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 181

1.4.3.2 Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder meliputi buku-buku hukum, kamus hukum (*legal dictionary*), ensiklopedia hukum (*legal encyclopedia*), artikel jurnal (*journal article*), *loose leaf servis* dan *the law handbook*.¹⁴

1.4.4 Analisis Bahan Hukum

Proses analisis bahan hukum merupakan proses menemukan jawaban dari pokok permasalahan. Proses ini dilakukan dengan cara :¹⁵

1. Mengidentifikasi fakta hukum dan hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan;
2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan sekiranya dipandang mempunyai relevansi;
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan yang telah dikumpulkan;
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi yang menjawab isu hukum;
5. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun di dalam kesimpulan.

Langkah-langkah ini sesuai dengan karakter ilmu hukum sebagai ilmu yang bersifat preskriptif dan terapan. Ilmu yang preskriptif, ilmu hukum mempelajari tujuan hukum, nilai-nilai keadilan, validitas aturan hukum, konsep-konsep hukum, dan norma-norma hukum. Ilmu terapan, ilmu hukum menetapkan standar prosedur, ketentuan-ketentuan, rambu-rambu dalam melaksanakan aturan hukum.¹⁶

Metode penelitian yang sebagaimana diuraikan diatas diharapkan di dalam penulisan ini mampu mendapatkan jawaban atas pokok permasalahan yang dikaji, sehingga memperoleh hasil yang dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya secara ilmiah.

¹⁴ Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, *Op. Cit.*, hlm. 49

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Op.Cit.*, hlm. 171

¹⁶ *Ibid*

BAB 2

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Prinsip – Prinsip Dalam Perbankan

Bank sebagai salah satu lembaga keuangan yang tugasnya menghimpun dan menyalurkan dana dimana sumber dana tersebut berasal dari nasabah, harus berhati-hati dalam melakukan kegiatan usahanya. Terkait itu bank juga harus menerapkan prinsip-prinsip yang ada agar dalam menjalankan kegiatan usahanya berjalan dengan baik sehingga memberikan kepercayaan kepada nasabah untuk menitipkan uangnya kepada bank.

2.1.1 Pengertian Prinsip

Prinsip merupakan salah satu hal yang sangat penting bagi setiap orang dalam menjalankan kehidupan. Prinsip memiliki nilai-nilai yang harus dipegang teguh oleh setiap orang sebagai pegangan dalam menjalankan kehidupannya sehingga dapat menjalankan kehidupan sesuai dengan norma-norma yang ada.

Prinsip menurut kamus pintar bahasa Indonesia adalah kebenaran yang menjadi pokok dasar pemikiran seseorang.¹⁷ Pengertian *asas* atau *prinsip* yang dalam bahasa belanda disebut *beginsel* atau yang dalam bahasa inggris disebut dengan *principle* atau yang dalam bahasa latin disebut *principium* secara leksikal berarti sesuatu yang menjadi dasar tumpuan berpikir atau bertindak, atau kebenaran yang menjadi pokok dasar berpikir, bertindak dan sebagainya.¹⁸

Prinsip berbeda dengan *asas*. Asas adalah landasan berpikir yang sangat mendasar dimana asas ini menjadi dasar dari adanya suatu norma yang ada.¹⁹ Perbedaan yang mendasar dari prinsip dan asas adalah pada prinsip mengandung norma-norma yang berlaku baik yang bersifat mutlak maupun yang bersifat relatif, sedangkan pada asas berisi suatu landasan berpikir yang menjadi dasar dari adanya suatu norma-norma yang ada.²⁰

¹⁷ Sulchan Yasyin, *Kamus Pintar Bahasa Indonesia: dengan Eyd & Kosakata Baru dan Pengetahuan Umum untuk SLTP, SMU & Umum*, (Surabaya: Amanah, 1995), hlm. 182

¹⁸ Dyah Ochtorina Susanti, *Asas Keadilan: Konsep dan Implementasinya Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Barat*, (Malang: IGN Parikesit Widiatedja, 2011), hlm. 5-6

¹⁹ *Ibid*

²⁰ *Ibid*, hlm. 5-7

Terkait demikian, dapat diketahui bahwa prinsip dan asas merupakan suatu kesatuan yang saling berkaitan dimana asas sesuatu yang mendasari adanya suatu norma, sedangkan prinsip sesuatu yang berisi norma-norma yang berlaku baik itu mutlak atau relatif.

2.1.2 Macam-macam Prinsip dalam Perbankan

Perbankan dalam menjalankan kegiatan usahanya harus menerapkan beberapa prinsip-prinsip yang ada. Hal ini dilakukan agar kegiatan usahanya berjalan lancar.

Dalam hukum perbankan dikenal beberapa prinsip perbankan, yaitu prinsip kepercayaan (*fiduciary relation principle*), prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), prinsip kerahasiaan (*secrecy principle*), dan prinsip mengenal nasabah (*know how customer principle*). Prinsip perbankan ini ada yang dituangkan dalam pasal-pasal pada Undang-Undang Perbankan, ada pula yang tidak.²¹

Terkait prinsip-prinsip yang ada dalam perbankan baik itu yang disebutkan di dalam undang-undang maupun literatur adalah sebagai berikut:

1. Prinsip Mengenal Nasabah

Sebagai salah satu entry bagi masuknya uang hasil tindak kejahatan, bank atau perusahaan jasa keuangan lain harus mengurangi risiko dipergunakannya sebagai sarana pencucian uang dengan cara mengenal dan mengetahui identitas nasabah, memantau transaksi dan memelihara profil nasabah, serta melaporkan adanya transaksi keuangan yang mencurigakan (*suspicious transactions*) yang dilakukan oleh pihak yang menggunakan jasa bank atau perusahaan jasa keuangan lain²². Bank harus mengenal nasabah secara mendalam karena bank merupakan salah satu tempat yang banyak digunakan terkait kejahatan tindak pidana pencucian uang.

²¹ Neni Sri Imaniyati, *Hukum Perbankan: Untuk Lingkungan Sendiri*, (Fakultas Hukum Unisba, 2008), hlm. 28

²² Adrian Sutedi, *Hukum Perbankan : Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 72

2. Prinsip kepercayaan (*Fiduciary Relation Principle*)

Prinsip kepercayaan diatur di dalam pasal 29 ayat (4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yaitu:²³

“untuk kepentingan nasabah, bank wajib menyediakan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian sehubungan dengan transaksi nasabah yang dilakukan melalui bank”

Penyediaan informasi mengenai kemungkinan timbulnya risiko kerugian nasabah dimaksudkan agar akses untuk memperoleh informasi perihal kegiatan usaha dan kondisi bank menjadi lebih terbuka sekaligus menjamin adanya transparansi dalam dunia perbankan. Informasi tersebut dapat memuat keadaan bank, termasuk kecukupan modal dan kualitas asset. Apabila informasi tersebut telah disediakan, bank dianggap telah melaksanakan ketentuan ini. Informasi tersebut perlu diberikan dalam hal bank bertindak sebagai perantara penempatan dana dari nasabah, atau pembelian/penjualan surat berharga untuk kepentingan dan atas perintah nasabahnya.²⁴

3. Prinsip kerahasiaan (*Confidential Principle*)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya harus menjaga kerahasiaan sebagaimana diatur di dalam pasal 40 ayat (1) Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan, yaitu :²⁵

“bank wajib merahasiakan keterangan mengenai nasabah penyimpan dan simpanannya, kecuali dalam hal sebagaimana dimaksud dalam pasal 41, pasal 41A, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, dan Pasal 44A”

²³ Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

²⁴ Penjelasan Pasal 29 ayat (4) Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

²⁵ Lihat pasal 40 ayat (1) Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan

Pada prinsip kerahasiaan bank, bank harus merahasiakan segala sesuatu yang berhubungan dengan identitas nasabah, segala transaksi, sampai dengan simpanan nasabah tersebut pada bank.

Ketentuan mengenai rahasia bank merupakan suatu hal yang sangat penting bagi nasabah penyimpan dan simpanannya maupun dari kepentingan bank itu sendiri, sebab apabila nasabah penyimpan ini tidak mempercayai bank dimana ia menyimpan simpanannya tentu ia tidak akan mau menjadi nasabah sehingga sudah sepatutnya bank menerapkan ketentuan rahasia bank secara konsisten dan bertanggung jawab sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk melindungi kepentingan nasabahnya.²⁶

Terkait demikian bank harus benar-benar menerapkan prinsip kerahasiaan dalam menjalankan segala bentuk kegiatan usahanya sebagai salah satu langkah dalam menjalankan prinsip kepercayaan yang harus dijaga bank terhadap nasabah bank.

4. Prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Prinsip kehati-hatian diatur di dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 perubahan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, yaitu: Perbankan Indonesia dalam melakukan usahanya berasaskan demokrasi ekonomi dengan menggunakan prinsip kehati-hatian.

Prinsip kehati-hatian (*prudential banking principle*) adalah asas atau prinsip yang menyatakan bahwa dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya sehingga bank harus bersikap hati-hati dalam menjalankan segala bentuk kegiatan usahanya.²⁷

Terkait dalam penerapan prinsip kehati-hatian, bank telah melakukan upaya untuk menjaga kepercayaan masyarakat

²⁶ Harimurti, "Pembukaan Rahasia Bank untuk Pengungkapan Kasus Hukum di PPATK", *Testimoni Jurnal Berita Untuk Keadilan*, Vol. 1, No. 1 November 2010, hlm. 44

²⁷ T. Darwin, 2005, "Urgensi Pengaturan Prinsip Kehati-hatian (Prudential Bankin Principle) dalam Pengelolaan Bank", *Jurnal Equality*, Vol. 10 No. 2 Agustus 2005, hlm. 77

sehingga masyarakat merasa aman menitipkan uangnya kepada bank.

Bank dalam menerapkan prinsip kehati-hatian bertujuan agar bank dapat menjaga kesehatan bank sehingga dalam menjalankan usahanya bank dapat menjalankannya dengan baik dan mematuhi ketentuan-ketentuan dan norma-norma hukum yang berlaku dalam perbankan. Dengan bank memiliki keadaan yang sehat, maka aliran keuangan dalam kegiatan usahanya akan berjalan lancar.

2.2 Jaminan

2.2.1 Pengertian Jaminan

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya. Selain istilah jaminan, dikenal juga dengan agunan.²⁸ Istilah agunan terdapat di dalam pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan yang mengemukakan, agunan adalah jaminan tambahan diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah.

Agunan dalam konstruksi ini merupakan jaminan tambahan (*accessoir*). Tujuan agunan adalah untuk mendapatkan fasilitas dari bank. Jaminan ini diserahkan oleh debitur kepada bank. Unsur-unsur agunan, yaitu:²⁹

1. Jaminan tambahan;
2. Diserahkan oleh debitur kepada bank;
3. Untuk mendapatkan fasilitas kredit atau pembiayaan.

²⁸ H. Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2011), hlm. 21

²⁹ *Ibid*

Di dalam Seminar Badan Pembinaan Hukum Nasional yang diselenggarakan di Yogyakarta, dari tanggal 20 s.d. 30 Juli 1997 disimpulkan pengertian Jaminan adalah “menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan erat sekali dengan hukum benda.”³⁰

Jaminan berbeda dengan agunan. Agunan merupakan jaminan tambahan sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 23 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, sedangkan Jaminan merupakan suatu keyakinan bank terhadap nasabahnya sebagaimana ketentuan dalam Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 februari 1991. Terkait bank memiliki keyakinan terhadap nasabah debitur, bank akan lebih mudah dalam memberikan kredit kepada nasabah tersebut karena bank telah memiliki kepercayaan pada nasabah debitur tersebut.

2.2.2 Macam-macam Jaminan

Bank akan meminta jaminan sebagai salah satu bentuk kehati-hatian bank dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah pemohon kredit. Jaminan dapat digolongkan menurut hukum yang berlaku di Indonesia dan yang berlaku di Luar Negeri. Dalam Pasal 24 UU Nomor 14 Tahun 1967 tentang Perbankan ditentukan bahwa “Bank tidak akan memberikan kredit tanpa adanya jaminan.” Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam, yaitu³¹:

1. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan; dan
2. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan

Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri “kebendaan” dalam arti memberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan, sedangkan jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat

³⁰ Mariam Darus Badzuzaman, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, dan Fiducia*, Cetakan V, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1991), hlm. 227-265

³¹ H. Salim HS, *Op.Cit*, hlm 23-24

orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan.³²

Gatot Supramono dalam bukunya *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis* menjelaskan bahwa macam-macam jaminan ada 2, yaitu jaminan umum dan jaminan khusus.³³ Jaminan umum yaitu, sebagaimana diatur di dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan:

“segala barang-barang yang bergerak dan tidak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu”.

Berdasarkan rumusan pada ketentuan tersebut terlihat bersifat umum karena objek yang dapat menjadi utang dapat berupa apa saja, baik yang sudah ada sekarang maupun yang akan ada di kemudian hari. Kreditur dan debitur cukup bersifat pasif, tidak perlu ada komunikasi secara langsung yang bertimbal-balik untuk bersepakat membuat perjanjian jaminan.

Terkait itu dapat dikatakan perjanjian yang demikian terjadi karena undang-undang sehingga ada kemungkinan debitur mempunyai lebih dari seorang kreditur, dan tanpa adanya perjanjian yang diadakan para pihak lebih dahulu, para kreditur konkuren semuanya secara bersama-sama memperoleh jaminan umum yang diberikan oleh undang-undang itu. Terkait itu, di dalam jaminan umum ini, semua barang-barang milik debitur secara otomatis merupakan jaminan bagi para kreditur tanpa memandang siapa yang lebih dahulu membuat perjanjian pokoknya (utang piutang). Semua kreditur mempunyai hak yang sama terhadap obyek jaminan, namun mengenai pembayaran utang tidak dapat dibagi rata dari hasil penjualan barang tersebut.³⁴ Jaminan khusus, yaitu pada jaminan khusus, objek jaminannya jelas, perjanjiannya jelas, dan semata-mata untuk kepentingan pelunasan utang apabila debitur tidak memenuhi janjinya.³⁵

³² *Ibid*

³³ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm. 198

³⁴ *Ibid*

³⁵ *Ibid.*, hlm. 199

Terdapat beberapa jaminan yang diakui dalam perbankan sebagaimana diatur di dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 9/PBI/2007, antara lain : tanah, bangunan, kendaraan bermotor, mesin-mesin pabrik, surat berharga dan saham, pesawat udara atau kapal laut. Beberapa bentuk jaminan tersebut merupakan jaminan yang diakui oleh bank sebagai jaminan dalam kegiatan usahanya.

Jaminan sebagai salah satu bentuk keyakinan bank dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah. Bank dalam memberikan fasilitas kredit akan meminta jaminan dari sebagaimana yang telah diatur di dalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) Nomor 9/PBI/2007. Bank meminta jaminan dengan tujuan sebagai pelunasan utang apabila di kemudian hari nasabah kredit mengalami keadaan tidak mampu membayar.

2.3 Kredit

2.3.1 Pengertian Kredit

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa Latin, *credere*, yang berarti kepercayaan.³⁶ Misalkan, seorang nasabah debitur yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Terkait demikian, menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitur adalah kepercayaan.³⁷ Pada kamus besar bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah uang pinjaman yang harus dibayar kembali dengan angsuran; harga barang yang harus dibayar dengan angsuran.³⁸

Pada ketentuan Pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia No. 7/2/PBI/2005 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam meminjam antara bank dengan pihak lain yang

³⁶ Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Edisi kedua*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hlm. 57

³⁷ *Ibid*

³⁸ Sulchan Yasyin, *Op.Cit*, hlm. 129

mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga, termasuk:³⁹

- a. Cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari;
- b. Pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang;
- c. Pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.

Istilah kredit sudah bukan menjadi hal yang asing lagi dalam kehidupan sehari-hari di lingkungan masyarakat. Pada pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan yang mengemukakan, kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.

Terkait hal tersebut dihubungkan dengan tugas bank, maka terkandung pengertian bahwa bank selaku kreditur percaya untuk meminjamkan sejumlah uang kepada nasabah (debitur) karena debitur dapat dipercaya kemampuannya untuk membayar lunas pinjamannya setelah jangka waktu yang ditentukan. Menurut Gatot Supramono, kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditur dengan nasabah sebagai debitur dalam jangka waktu tertentu dan pengembalian utang disertai dengan imbalan berupa bunga bank.⁴⁰

Kredit merupakan fasilitas yang diberikan bank kepada nasabah dimana bank akan meminta jaminan sebagai bentuk pelunasan hutang apabila nasabah tidak bisa melunasi hutangnya. Bank sebagai pemegang jaminan dalam perjanjian kredit antara bank dengan nasabah, memiliki hak untuk menjual obyek yang dijaminakan melalui pelelangan umum sebagaimana ketentuan pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang

³⁹ Hermansyah, *Op.Cit*, hlm. 57-58

⁴⁰ *Ibid.*, hlm. 152-153

Berkaitan Dengan Tanah. Bank melakukan pelelangan jaminan sebagai salah satu langkah untuk menutupi ketidak mampuan nasabah kredit dalam pelunasan hutangnya sehingga bank melakukan lelang jaminan.

2.3.2 Macam-macam Kredit

Pada Undang-undang Perbankan tidak mengatur tentang macam-macam kredit. Meskipun demikian dalam praktik perbankan kredit-kredit yang pernah diberikan kepada para nasabahnya dapat dilihat dari beberapa segi, yaitu jangka waktu, kegunaannya, pemakaiannya, dan sektor yang dibiayai.⁴¹

1. Menurut jangka waktunya

Berdasarkan segi jangka waktunya terdapat tiga macam kredit, yaitu:⁴²

- a. kredit jangka pendek adalah kredit yang berjangka waktu paling lama satu tahun dalam kredit ini juga termasuk untuk tanaman musiman yang berjangka waktu lebih dari satu tahun.
- b. Kredit jangka menengah adalah kredit yang berjangka waktu antara satu tahun sampai dengan tiga tahun, kecuali kredit untuk tanaman musiman tersebut.
- c. kredit jangka panjang adalah kredit yang jangka waktunya lebih dari tiga tahun.

2. Menurut kegunaannya

Ditinjau dari segi kegunaannya, kredit dapat digolongkan menjadi tiga macam, yaitu:⁴³

- a. Kredit investasi artinya adalah penanaman modal. Terkait demikian kredit investasi adalah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk keperluan penanaman modal yang bersifat ekspansi, modernisasi maupun rehabilitasi perusahaannya;
- b. Kredit modal kerja adalah kredit yang diberikan untuk kepentingan kelancaran modal kerja nasabah;
- c. Kredit profesi adalah kredit yang diberikan bank kepada nasabah semata-mata untuk kepentingan profesinya. Misalnya kredit yang diberikan kepada seorang dokter gigi untuk membeli seperangkat peralatan medis.

⁴¹ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis-Ed. Rev.cet. -2*, (Jakarta: Djambatan, 1996), hlm. 45

⁴² *Ibid*

⁴³ *Ibid*, hlm. 46

3. Menurut Pemakaiannya

Menurut pemakaiannya kredit digolongkan menjadi dua golongan, yaitu:⁴⁴

- a. Kredit konsumtif adalah kredit yang diberikan kepada nasabah untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Contohnya kredit yang diberikan untuk membeli alat-alat rumah tangga seperti meja-kursi, televisi, mobil. Semua barang-barang yang dibiayai bank itu tujuannya untuk dipakai sampai habis oleh nasabah.
- b. Kredit produktif adalah dalam hal ini pembiayaan bank ditujukan untuk keperluan usaha nasabah agar produktifitas akan bertambah meningkat. Bentuk kredit produktif dapat berupa kredit investasi maupun kredit modal kerja, karena kedua kredit tersebut diberikan nasabah untuk meningkatkan produktifitas usahanya. Dengan meningkatnya produktifitas usaha dari nasabah, akan memberikan keuntungan bagi bank sebagai pemberi fasilitas kredit dan hal ini akan memberikan dampak positif bagi bank tersebut.

4. Menurut Sektor yang Dibiayai

Kredit yang diberikan kepada sektor sektor yang sudah ditentukan oleh pihak bank untuk tujuan memberikan bantuan modal kepada sektor-sektor terkait.

Disamping macam-macam kredit yang diterangkan diatas, masih ada beberapa macam kredit yang diberikan nasabah dipandang dari sektor yang dibiayai bank, sebagai berikut: kredit perdagangan, kredit pemborongan, kredit pertanian, kredit peternakan, kredit perhotelan, kredit percetakan, kredit pengangkutan, kredit perindustrian.⁴⁵

Tidak hanya terbatas pada sektor-sektor tersebut saja. Namun ada sektor-sektor lain yang dianggap bank perlu diberikan kredit sebagai sarana penunjang usaha dari sektor tersebut sehingga dengan adanya bantuan pembiayaan dari bank melalui fasilitas kredit akan mampu untuk memberikan kelancaran modal usaha pada nasabah kredit sehingga akan menunjang kelangsungan usaha dari sektor yang dibiayai sehingga usaha dari nasabah kredit akan menghasilkan keuntungan baik bagi nasabah maupun bagi bank. Terkait penggolongan sektor-sektor tersebut, dimaksudkan agar bank bisa lebih fokus pada kegiatan pembiayaan yang dilakukan.

⁴⁴ *Ibid*, hlm. 47

⁴⁵ *Ibid*

Kredit dilihat dari kualitasnya dapat digolongkan menjadi beberapa jenis yakni kredit lancar, kredit dalam perhatian khusus, kredit tidak lancar, kredit diragukan, dan kredit macet. Hal ini tercantum di dalam ketentuan Pasal 4 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif, yakni:

“kualitas kredit digolongkan menjadi lancar, dalam perhatian khusus, kurang lancar, diragukan dan macet menurut kriteria yang ditetapkan sebagaimana tercantum dalam Lampiran Surat Keputusan ini”

Penggolongan kredit menurut kualitasnya sebagaimana yang dimaksud di dalam Pasal 4 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 31/147/KEP/DIR tentang Kualitas Aktiva Produktif adalah sebagai berikut:⁴⁶

- a. Kredit Lancar
Tidak terdapat keterlambatan atau terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga sampai dengan 30 hari
- b. Dalam Perhatian Khusus
Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 30 hari sampai dengan 90 hari.
- c. Kurang Lancar
Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 90 hari sampai dengan 120 hari.
- d. Diragukan
Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 120 hari sampai dengan 180 hari.
- e. Macet
Terdapat keterlambatan pembayaran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 180 hari.

Bank dalam melakukan penggolongan kredit harus memperhatikan beberapa ketentuan tersebut agar bank lebih mudah dalam melakukan klasifikasi terhadap penanganan apabila terjadi permasalahan kredit di kemudian hari sehingga bank dapat mengambil langkah tepat dalam menangani permasalahan yang muncul dimana dapat merugikan bank. Terkait penggolongan kredit tersebut, sebagai salah satu cara bank

⁴⁶ Ferry Fitriadi, “BI Checking dan Penggolongan Kualitas Kredit”, diakses dari: <https://www.kreditpedia.net/bi-checking-dan-penggolongan-kualitas-kredit>, pada tanggal 4 Mei 2018 pukul 6.15 WIB

dalam bersikap hati-hati dalam menjalankan kegiatan usahanya agar tidak terjadi keadaan yang dapat merugikan bank itu sendiri.

2.3.3 Fungsi dan tujuan Kredit

Fungsi kredit bagi masyarakat adalah untuk :⁴⁷

1. Menjadi motivator dan dinamisator peningkatan kegiatan perdagangan dan perekonomian;
2. Memperluas lapangan kerja bagi masyarakat;
3. Memperlancar arus barang dan arus uang;
4. Meningkatkan hubungan internasional;
5. Meningkatkan produktivitas dana yang ada;
6. Meningkatkan daya guna barang;
7. Meningkatkan kegairahan berusaha masyarakat;
8. Memperbesar modal kerja perusahaan;
9. Meningkatkan "income per capita" masyarakat; dan
10. Mengubah cara berpikir atau cara bertindak masyarakat untuk lebih ekonomis.

Tujuan penyaluran kredit adalah untuk:⁴⁸

1. Memperoleh pendapatan bank dari bunga kredit;
2. Memanfaatkan dan memproduktifkan dana-dana yang ada;
3. Melaksanakan kegiatan operasional bank;
4. Memenuhi permintaan kredit dari masyarakat;
5. Memperlancar lalu lintas pembayaran;
6. Menambah modal kerja perusahaan;
7. Meningkatkan pendapatan dan kesejahteraan masyarakat.

Fungsi dan tujuan kredit merupakan sarana untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sebagaimana ketentuan pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Terkait adanya fasilitas kredit yang diberikan oleh bank akan memberikan dampak positif bagi nasabah kredit dimana nasabah kredit akan mendapatkan bantuan modal usaha untuk menjalankan usahanya sehingga akan menunjang keberlangsungan usaha nasabah kredit melalui pemberian bantuan modal usaha oleh bank kepada nasabah kredit untuk menghasilkan keuntungan bagi kedua pihak.

⁴⁷ Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P. *Bebas Jeratan Utang Piutang*. (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2010), hlm. 100

⁴⁸ *Ibid*

Bank memberikan fasilitas kredit sebagai sarana untuk menunjang perusahaan pemohon kredit untuk meningkatkan kemampuan produksi dari industri nasabah pemohon kredit tersebut sehingga di dalam menjalankan kegiatan usahanya, perusahaan calon nasabah tersebut akan lebih stabil dan ketika usaha dari calon nasabah stabil, maka akan memberikan keuntungan baik bagi bank maupun bagi calon nasabah tersebut sehingga memberikan keuntungan bagi kedua pihak sehingga tujuan utama dari kredit akan terlaksana dengan baik.

2.4 Sertipikat Hak Atas Tanah

2.4.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak atas tanah, suatu pengakuan dan penegasan dari Negara terhadap penguasaan tanah secara perorangan atau bersama atau badan hukum yang namanya ditulis di dalamnya dan sekaligus menjelaskan lokasi, gambar, ukuran dan batas-batas bidang tanah tersebut.

Dalam bahasa Inggris sertifikat hak atas tanah biasa disebut dengan *title deed*, sedangkan penguasaan hak atas tanah biasa disebut *land tenure*, pemilikan atas tanah biasa disebut *land ownership*, dan bidang tanah sering disebut dengan *parcel* atau *plot*. Sertifikat sendiri dalam terminologi atau “bahasa resmi” hukum-hukum keagrariaan ditulis *sertipikat* (dengan huruf *p*, bukan *f*).⁴⁹

Pada definisi formalnya di dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dikatakan bahwa:

“Sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok-Pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”

⁴⁹ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda: Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, (Bandung: Penerbit Mandar Maju, 2004), hlm. 29

Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang disebut dalam definisi di atas menegaskan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Adapun yang dimaksud dengan “hak atas tanah” dalam definisi tersebut adalah “macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum, yaitu hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara seperti: hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak sewa tanah pertanian” (Pasal 4 ayat 1, Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 ayat (2) UUPA).⁵⁰

Pada ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, dapat diketahui bahwa dengan melakukan pendaftaran tanah, sebagai akibat hukum yang ditimbulkan dari pendaftaran tanah maka pemegang hak yang bersangkutan akan diberikan surat tanda bukti kepemilikan atas hak atas tanah tersebut dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

2.4.2 Macam-macam Sertipikat Tanah

Pemilik bangunan atau tanah, pada umumnya selalu punya sertipikat tentang kepemilikan lahan yang digunakan atau dimilikinya. Pada undang-undang kepemilikan tanah yang ada di Indonesia, ada lima jenis sertipikat tanah yang diakui legalitasnya, yaitu:⁵¹

- a. Hak Milik, yaitu hak kepemilikan dan pemakaian yang tidak punya jangka waktu tertentu sehingga apabila seseorang memiliki sertipikat ini artinya adalah pemegangnya punya hak

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 30

⁵¹ Kurniawan Ghazali, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, (Surabaya: Kata Pena, 2013), hlm. 75-77

sepenuhnya terhadap tanah yang dikuasainya dan tidak perlu khawatir terkait masa berlaku dari sertipikat tersebut;

- b. Hak Guna Usaha atau HGU, yaitu tanah yang dikuasai negara namun dapat dipakai oleh pihak tertentu atau perusahaan untuk pemberdayaan tanah tersebut dengan minimal luas tanah lima hektar namun tidak boleh lebih dari 25 hektar. Sedangkan lamanya maksimal 25 tahun namun dalam jangka waktu tersebut HGU bisa dialihkan ke pihak lain dan sertipikat HGU ini juga bisa dijadikan jaminan kredit;
- c. Hak Guna Bangunan atau HGB, yaitu hak untuk membuat bangunan dan memilikinya di atas lahan yang bukan miliknya sendiri dan jangka waktunya paling lama adalah tiga puluh tahun.⁵² Sertipikat Hak Guna Bangunan ini dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan.⁵³
- d. Sertipikat Hak Pakai, yaitu hak memakai atau mengambil hasil tanah yang dimiliki negara atau pihak lain yang memberi kuasa pada pihak kedua melalui perjanjian yang berkaitan dengan pengelolaan tanah. Jadi bukan perjanjian sewa-menewa;
- e. Sertipikat Hak Sewa untuk Bangunan, yaitu sertipikat ini bisa dimiliki oleh pribadi atau badan hukum yang punya hak sewa. Jadi pemilik sertipikat dapat memakai tanah dengan tujuan untuk mendirikan bangunan. Tapi sebelumnya harus ada perjanjian sewa menyewa dan pengguna tanah harus membayar kompensasi pada pemilik tanah sesuai dengan kesepakatan yang telah disetujui bersama.

Pada jenis-jenis sertipikat tanah tersebut memiliki perbedaan yang mendasar yaitu dalam hal kepemilikan dan jangka waktu berlakunya. Terkait kepemilikan hak atas tanah, ada beberapa

⁵² Lihat pasal 35 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria

⁵³ Lihat Pasal 39 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria

ketentuan yang mengharuskan pemilik dari hak atas tanah adalah warga Indonesia dan ada juga ketentuan yang melarang warga negara asing memiliki hak atas tanah di Indonesia. Terkait kepemilikan sertifikat untuk warga asing, undang-undang memberikan beberapa ketentuan kepada warga asing dapat memiliki aset di Indonesia. Terkait jangka waktu, setiap sertifikat tanah memiliki jangka waktu yang berbeda, hal ini tidak berlaku bagi sertifikat hak milik karena sertifikat hak milik berlaku selamanya dimana tidak memiliki batas waktu berlakunya.

2.4.3 Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas tanah memiliki fungsi yang sangat penting bagi pemiliknya karena sertipikat tanah merupakan suatu legalitas kepemilikan atas suatu tanah.

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria. Hak milik atas tanah memberikan kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan dengan jangka waktu yang tidak terbatas, sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁵⁴

Pemiliki sertipikat hak atas tanah, secara hukum telah sah atas kepemilikan tanah tersebut. Terkait itu sertipikat hak atas tanah tersebut dapat dijadikan alat bukti yang kuat apabila nantinya terjadi persengketaan. Sertipikat hak atas tanah sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana diatur pada UUPA.

Pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem pembuktian negatif dimana data fisik dan data yuridis yang ada dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar selama belum dibuktikan sebaliknya sehingga hal ini akan memberikan kekuatan hukum bagi pemilik sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang sah bagi pemilik sertipikat hak atas tanah tersebut, sebagaimana

⁵⁴ Kurniawan Ghazali, *Op.Cit.*, hlm. 74

dijelaskan pada penjelasan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

2.5 Bank

2.5.1 Pengertian Bank

Bank merupakan badan usaha yang berperan penting dalam menjalankan kegiatan ekonomi terkait lalu lintas pembayaran baik nasional maupun internasional. Bank berasal dari kata dalam bahasa Italia yaitu *banco* yang artinya bangku.⁵⁵ Sebab pada zaman pertengahan pihak bankir Italia yang memberikan pinjaman-pinjaman dan melakukan hal tersebut dengan duduk di bangku di halaman pasar.

Pakar terkemuka memberikan beberapa pendapat mengenai pengertian bank, sebagai berikut:⁵⁶

1. R. Tjipto Adinugroho, berpendapat bahwa bank adalah lembaga atau badan yang mempunyai pekerjaan memberikan kredit, menerima kredit berupa simpanan (deposito) disamping mengenai kiriman uang dan sebagainya.
2. A. Abdurrachman dalam bukunya Ensiklopedia Ekonomi Keuangan dan Perdagangan, menyatakan: Bank adalah suatu badan yang melaksanakan berbagai macam jasa seperti memberikan pinjaman, mengedarkan mata uang, pengawasan terhadap mata uang, bertindak sebagai tempat penyimpanan benda-benda berharga, membiayai usaha perusahaan-perusahaan dan lain-lain.
3. Ruddy Tri Santoso, menyatakan bahwa “bank adalah suatu industri yang bergerak di bidang kepercayaan, yang dalam hal ini adalah sebagai media perantara keuangan (*Financial Intermediary*) antara debitur dan kreditur dana.

Bank adalah lembaga keuangan yang usaha pokoknya adalah memberikan kredit dan jasa-jasa dalam lalu

⁵⁵ M. Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, Cetakan Ke-3, (Jakarta: Bina Aksara, 2004), hlm. 1

⁵⁶ Lukman Santoso AZ, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, (Yogyakarta: Penerbit Pustaka Yustisia, 2011), hlm. 30-31

lintas pembayaran dan peredaran uang.⁵⁷ G.M. Verryn Stuart memberikan pengertian bank sebagai suatu badan yang bertujuan untuk memuaskan kebutuhan kredit, baik dalam alat pembayaran sendiri atau dengan uang yang diperoleh dari orang lain, maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat penukar baru berupa uang giral.⁵⁸

Pada Pasal 1 angka 2 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, memberikan pengertian bank yang menyatakan:

“Bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.”

Bank adalah bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran suatu Negara, bahkan pada era globalisasi sekarang ini, bank juga telah menjadi bagian dari sistem keuangan dan sistem pembayaran dunia. Mengingat hal yang demikian itu maka begitu suatu bank telah memperoleh izin berdiri dan beroperasi dari otoritas moneter Negara yang bersangkutan, bank tersebut menjadi milik masyarakat. Terkait itu, eksistensinya bukan saja harus dijaga oleh para pemilik bank itu sendiri, tetapi juga oleh masyarakat nasional dan global.⁵⁹

Bank sebagai lembaga keuangan memiliki peran yang sangat penting bagi perekonomian dalam suatu negara. Bank perlu menjaga kestabilan perekonomian yang ada dalam suatu negara dengan menjaga kesehatan bank dan menjaga kepercayaan masyarakat karena modal usaha yang digunakan bank dalam menjalankan kegiatan usaha berasal dari dana masyarakat yang dititipkan pada bank sehingga bank harus bersikap hati-hati.

⁵⁷ *Ibid*

⁵⁸ *Ibid*

⁵⁹ *Ibid*

2.5.2 Macam-macam Bank

Macam-macam bank dapat ditemukan dalam ketentuan Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ataupun undang-undang perubahannya, yaitu undang-undang Nomor 10 tahun 1998, jenis bank hanya dikenal dua jenis, yaitu :

- a. Bank umum, dan;
- b. Bank Perkreditan Rakyat (BPR).

Berdasarkan kedua jenis bank tersebut pengertiannya dapat ditemukan pada Pasal 1 angka 3 dan angka 4 Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu:

“Bank umum adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran;

Bank Perkreditan Rakyat adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional dan/atau berdasarkan prinsip syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.”

Pada praktik operasional perbankan yang ada, jenis-jenis bank secara teoritis dapat ditentukan dari beberapa segi, yakni dari segi fungsinya, segi kepemilikannya, dan segi penciptaan uang giral. Jenis-jenis bank tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:⁶⁰

1. Dari segi fungsinya terdapat empat jenis bentuk bank, yaitu:
 - a. Bank sentral (*central bank*)

Bank sentral yaitu bank yang dapat bertindak sebagai *bankers* bank pimpinan, penguasa moneter, dan mendorong, serta mengarahkan semua jenis bank yang ada. Bank sentral merupakan pusat dari bank-bank yang ada dimana bank sentral pusat dari semua jenis bank.

⁶⁰ Muhammad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia: Ed. Rev. cet. -5*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2006), hlm. 107

b. Bank umum (*commercial bank*)

Bank umum yaitu bank, baik milik Negara, swasta, maupun koperasi yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk giro, deposito, serta tabungan dan dalam usahanya terutama memberikan kredit jangka pendek. Dikatakan sebagai bank umum karena bank tersebut mendapatkan keuntungannya dari selisih bunga yang diterima dari peminjam dengan yang dibayarkan oleh bank kepada depositor (disebut *spread*).

c. Bank tabungan (*saving bank*)

Bank tabungan yaitu bank, baik milik Negara, swasta, maupun koperasi, yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam bentuk tabungan, sedangkan usahanya terutama memperbungakan dananya dalam kertas berharga.

d. Bank pembangunan (*development bank*)

Bank pembangunan yaitu bank, baik milik, Negara, swasta, maupun koperasi, baik pusat maupun daerah, yang dalam pengumpulan dananya terutama menerima simpanan dalam deposito dan atau mengeluarkan kertas berharga jangka menengah dan panjang, sedangkan usahanya terutama memberikan kredit jangka menengah dan panjang di bidang pembangunan.

2. Dari segi kepemilikannya, dikenal ada empat jenis bank, yaitu:

- a. Bank milik Negara
- b. Bank milik pemerintah daerah
- c. Bank milik swasta, baik dalam negeri maupun asing; dan
- d. Bank koperasi.

3. Dari segi penciptaan uang giral, dikenal dua jenis bank, yaitu:

- a. Bank primer

Bank primer yaitu bank yang dapat menciptakan uang melalui simpanan masyarakat yang ada padanya, yaitu simpanan likuid dalam bentuk giro yang dapat bertindak sebagai bank primer ini adalah bank umum.

b. Bank sekunder

Bank sekunder yaitu bank-bank yang tidak bisa menciptakan uang melalui simpanan masyarakat yang ada padanya, bank ini hanya bertugas sebagai perantara dalam menyalurkan kredit. Umumnya bank yang bergerak pada bank sekunder adalah bank tabungan, bank pembangunan, dan bank hipotik. Adapun bank yang sekarang ada di Indonesia adalah berupa Bank Perkreditan Rakyat. Semua bank tersebut tidak boleh menciptakan uang giral.

Terkait jenis-jenis bank berdasarkan dari segi fungsi, segi kepemilikan dan segi penciptaan uang giral, ada pula jenis-jenis bank lainnya seperti jenis bank dilihat dari segi status dimana di dalamnya terdapat bank devisa dan bank non devisa. Berdasarkan kegiatan operasionalnya ada bank konvensional dan bank syariah dimana dalam kegiatan operasionalnya kedua bank ini memiliki sistem yang berbeda, yaitu sistem konvensional dan sistem syariah.

2.5.3 Fungsi dan Tugas Bank

Bank sebagai lembaga keuangan di Indonesia memiliki misi dan fungsi yang khusus. Perbankan di Indonesia selain memiliki fungsi yang lazim seperti apa yang telah diuraikan di atas, juga memiliki fungsi yang diarahkan sebagai agen pembangunan (*agent of development*), yaitu sebagai lembaga yang bertujuan guna mendukung pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, ke arah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Fungsi tersebut sebagai penjabaran dari

Pasal 4 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu:

“perbankan Indonesia bertujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan kesejahteraan rakyat banyak.”

Terkait demikian, pemerintah dapat menugasi dunia perbankan untuk melaksanakan program yang ditujukan guna mengembangkan sektor-sektor perekonomian tertentu atau memberikan perhatian yang lebih besar pada koperasi dan pengusaha golongan ekonomi lemah/pengusaha kecil dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak.⁶¹

Fungsi dan tujuan perbankan dalam konteks kehidupan ekonomi nasional bangsa Indonesia, yaitu:⁶²

1. Bank berfungsi sebagai *financial intermediary* dengan kegiatan usaha pokok menghimpun dan menyalurkan dana masyarakat atau pemindahan dana masyarakat dari unit surplus kepada unit defisit atau pemindahan uang dari penabung kepada peminjam.
2. Penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat tersebut bertujuan menunjang sebagian tugas penyelenggaraan Negara, yakni:
 - a. Menunjang pembangunan nasional, termasuk pembangunan daerah; bukan melaksanakan misi pembangunan suatu golongan apabila perseorangan; jadi perbankan Indonesia diarahkan untuk menjadi agen pembangunan (*agent of development*).
 - b. Meningkatkan pertumbuhan ekonomi nasional, bukan pertumbuhan ekonomi segolongan orang atau perorangan,

⁶¹ *Ibid*, hlm. 110

⁶² Lukman Santoso AZ, *Op. Cit.*, hlm. 41-43

- melainkan pertumbuhan ekonomi seluruh rakyat Indonesia, termasuk pertumbuhan ekonomi yang diserasikan.
- c. Meningkatkan stabilitas nasional yang sehat dan dinamis, yakni meningkatkan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat banyak, artinya tujuan yang hendak dicapai oleh perbankan nasional adalah meningkatkan pemerataan taraf hidup dan kesejahteraan rakyat Indonesia, bukan segolongan orang atau perseorangan saja.
3. Terkait itu, dalam menjalankan fungsi tersebut, perbankan Indonesia harus mampu melindungi secara baik apa yang dititipkan oleh masyarakat dengan menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dengan cara:
 - a. Efisien, sehat, wajar dalam persaingan yang sehat yang semakin mengglobal atau mendunia.
 - b. Menyalurkan dana masyarakat tersebut ke bidang-bidang yang produktif bukan konsumtif.
 4. Peningkatan perlindungan dana masyarakat yang dipercayakan pada bank, selain melalui penerapan prinsip kehati-hatian. Juga pemenuhan ketentuan persyaratan kesehatan bank, serta sekaligus berfungsi untuk mencegah terjadinya praktik-praktik yang merugikan kepentingan masyarakat luas.

Fungsi perbankan tidak hanya sekedar sebagai wadah penghimpunan dan penyaluran dana masyarakat atau perantara penabung dan investor, tetapi fungsinya akan diarahkan kepada peningkatan taraf hidup rakyat banyak, agar masyarakat menjadi lebih baik dan sejahtera daripada sebelumnya. Oleh karena itu dalam menjalankan fungsinya, perbankan Indonesia seyogianya selalu mengacu pada tujuan perbankan Indonesia itu sendiri.⁶³

⁶³ *Ibid*

Bank selain sebagai penghimpun dan penyalur dana, bank juga memiliki fungsi sebagai perantara dalam transaksi. Bank bertindak sebagai penghubung atau perantara antara nasabah yang satu dengan yang lainnya apabila keduanya melakukan transaksi finansial. Dalam hal ini kedua orang tersebut tidak melakukan pembayaran secara langsung, namun melalui perantara bank. Bank akan memproses segala transaksi yang dilakukan oleh para pihak yang menggunakan fasilitas dalam perbankan.

Bank juga berfungsi sebagai tabungan dimana nasabah menitipkan uangnya kepada bank dan kemudian bank mengelola uang tersebut untuk dipergunakan sebagai modal menjalankan kegiatan usaha bank tersebut. Nasabah yang menitipkan dananya kepada bank akan mendapatkan kemudahan dalam melakukan transaksi finansial. Nasabah yang menitipkan dananya kepada bank juga akan memperoleh perlindungan dana sehingga nasabah akan merasa aman terhadap dananya yang dititipkan pada bank.

Bank sebagai salah satu lembaga yang menghimpun dana dari masyarakat memiliki tugas untuk menjaga dana yang dititipkan oleh nasabah pada bank sehingga bank harus benar-benar memberi perlindungan terhadap dana nasabah tersebut karena hal ini berkaitan dengan kepercayaan nasabah pada bank dimana nasabah telah mempercayakan uang miliknya yang dititipkan pada bank. Terkait kepercayaan nasabah pada bank, bank harus benar-benar menjaga kepercayaan dari nasabah karena apabila nasabah tidak memiliki kepercayaan pada bank, maka akan berdampak negatif pada bank karena modal dalam menjalankan kegiatan usaha bank salah satunya adalah dari dana yang dititipkan nasabah pada bank.

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang ada terutama dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah. Bank dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah harus memperhatikan

ketentuan-ketentuan yang ada sebagai salah satu bentuk untuk menghindari risiko kemungkinan buruk yang akan terjadi dimana dapat merugikan baik bagi bank maupun bagi nasabah kredit. Terkait bank dalam menghindari risiko kemungkinan buruk yang akan terjadi, bank akan melakukan tindakan sebagai bentuk kehati-hatian bank dalam memberikan fasilitas kredit dimana bank akan meminta sebuah jaminan sebagai bentuk kehati-hatian bank dalam memberikan fasilitas kredit. Jaminan yang biasa digunakan nasabah kepada bank dalam permohonan fasilitas kredit biasanya berupa hak tanggungan terhadap suatu agunan. Terkait agunan dalam penjaminan kredit, biasanya nasabah kredit lebih banyak menggunakan jaminan berupa tanah.

Bank dalam menerima agunan sebagai salah satu bentuk jaminan yang diberikan nasabah kredit kepada bank harus memperhatikan ketentuan-ketentuan yang ada terkait hak tanggungan yaitu pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, hal ini sebagai salah satu bentuk prinsip kehati-hatian bank dalam menjalankan usahanya khususnya dalam memberikan fasilitas kredit kepada nasabah kredit.

Bank dalam menerima jaminan berupa agunan harus benar-benar berhati-hati dalam bertindak, baik itu dalam menerima permohonan kredit maupun dalam melakukan analisis kredit. Terkait demikian, melihat jaminan berupa tanah telah banyak digunakan oleh nasabah pemohon kredit sebagai bentuk jaminan kredit di bank, bank harus benar-benar teliti dalam melakukan analisis terhadap permohonan kredit yang diajukan oleh nasabah. Pada prakteknya, bank juga menerima jaminan berupa agunan atas kepemilikan orang lain sehingga bank harus lebih berhati-hati dalam mengambil keputusan kredit sehingga bank dapat meminimalisir risiko yang mungkin timbul di kemudian hari.

BAB 4 PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Berdasarkan rumusan masalah dan hasil pembahasan yang telah penulis paparkan sebelumnya, maka penulis dapat mengambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bentuk prinsip kehati-hatian pada bank dalam penjaminan kredit dengan obyek jaminan sertipikat hak milik atas tanah adalah
 - a. Bahwa bentuk prinsip kehati-hatian bank dalam memberikan kredit harus menerapkan prinsip 5C dan 7P. Selain itu harus berpedoman pada aturan yang ada, baik itu dari Undang-Undang maupun dari Surat Edaran dari Bank Indonesia.
 - b. Dalam hal jaminan yang dijadikan agunan berupa sertipikat milik orang lain, pemilik sah dari sertipikat tersebut harus turut serta bersama-sama menandatangani Akta Pembebanan Hak Tanggungan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 4 ayat (5) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
 - c. Dalam melakukan analisis terhadap kelayakan calon debitur kredit, *credit officer* memiliki peran yang sangat penting. *Credit Officer* akan melakukan analisis yang mendalam terhadap calon debitur kredit. *Credit officer* memiliki peran utama dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian dalam permohonan kredit.
2. Akibat hukum apabila ditemukan kelalaian pada bank tidak menerapkan prinsip kehati-hatian adalah:
 - a. Bank akan mengalami kredit macet yang berdampak pada kesehatan bank dan akan menurunkan kepercayaan masyarakat padanya. Hal ini akan menyebabkan bank akan mengalami kesulitan keuangan dalam kegiatan usahanya karena sebagian besar modal bank adalah dari dana nasabah.
 - b. Bank dapat dikenakan sanksi denda dan sanksi pidana sebagaimana diatur di dalam Pasal 49 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 10

Tahun 1998 perubahan atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, yaitu pidana penjara sekurang-kurangnya 3 (tiga) tahun dan paling lama 8 (delapan) tahun serta denda sekurang-kurangnya Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah) dan paling banyak Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah).

4.2 Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah dikemukakan diatas, maka dapat diberikan saran sebagai berikut:

1. Kepada *credit officer* sebagai pihak yang melakukan analisis terhadap calon debitur kredit harus lebih berhati-hati dalam mengambil kesimpulan. *Credit officer* harus melakukan analisis yang mendalam terhadap calon debitur dengan menerapkan prinsip-prinsip yang ada seperti 5C dan 7P agar tidak terjadi keadaan yang dapat merugikan bank. *Credit officer* dalam melakukan analisis calon debitur juga harus menggunakan berbagai metode analisis yang ada seperti: analisis kualitatif, analisis kuantitatif, *Spread Sheet*, *feasibility Analysis*, dan *Sensitivity Analysis*. Terkait itu, dalam melakukan analisis pada calon debitur tidak hanya berpedoman pada data yang bersumber dari *track record* dari instansi lain, namun juga harus melakukan analisis sedalam mungkin, bisa dengan melalui lingkungan tempat tinggal calon debitur ataupun keluarga atau kerabat dekat calon debitur.
2. Kepada Direksi bank, direksi memiliki peran penting dalam pengambilan keputusan kredit sehingga dalam mengambil keputusan harus benar-benar tepat. Direksi harus mengklarifikasi secara teliti terkait hasil analisis dari *Credit Officer* terhadap calon nasabah kredit agar tidak terjadi kemungkinan buruk di kemudian hari. Bank dalam hal terjadi kredit macet harus menerapkan prinsip *win-win-solution* sehingga tidak ada pihak yang merasa dirugikan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Bahan Buku :

- Adrian Sutedi, 2010, *Hukum Perbankan : Suatu Tinjauan Pencucian Uang, Merger, Likuidasi, dan Kepailitan*, Sinar Grafika, Jakarta
- Andry Salim, 2014, *The Internet Millionaire: Blueprint Bisnis Internet Paling Update, Menciptakan Aset Bukan Hanya Quick Cash*, Media Pressindo, Yogyakarta
- Dyah Ochtorina Susanti dan A'an Efendi, 2015, *Penelitian Hukum (Legal Research): Cet. 2*, Sinar Grafika, Jakarta
- Dyah Ochtorina Susanti, 2011, *Asas Keadilan: Konsep dan Implementasinya Dalam Perspektif Hukum Islam dan Hukum Barat*, IGN Parikesit Widiatedja, Malang
- Gatot Supramono, 1996, *Perbankan dan Masalah Kredit: Suatu Tinjauan Yuridis-Ed. Rev.cet. -2*, Djambatan, Jakarta
- Gatot Supramono, 2009, *Perbankan dan Masalah Kredit : Suatu Tinjauan di Bidang Yuridis*, Rineka Cipta, Jakarta
- H. Salim HS, 2011, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta
- Hendy Herijanto, 2014 *Prinsip Keputusan Bisnis: Pemberian Kredit Perbankan Dalam Hubungan Perlindungan Hukum*. PT. Alumni, Bandung
- Herman Hermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara, dan Tanah Pemda: Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Penerbit Mandar Maju, Bandung
- Hermansyah, 2013, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia: Edisi kedua*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta
- Ikatan Bankir Indonesia, 2014, *Mengelola Kredit Secara Sehat*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta Pusat
- Iswi Hariyani dan R. Serfianto D.P., 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*. Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Jusuf, Jopie, 1997, *Panduan Dasar Untuk Account Officer*, Akademi Manajemen Perusahaan YKPN, Yogyakarta

- Kurniawan Ghazali, 2013, *Cara Mudah Mengurus Sertifikat Tanah*, Kata Pena, Surabaya.
- Lukman Santoso AZ, 2011, *Hak dan Kewajiban Hukum Nasabah Bank*, Penerbit Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- M. Malayu S.P.Hasibuan, 2004, *Dasar-Dasar Perbankan*, Cetakan Ke-3, Bina Aksara, Jakarta
- Mariam Darus Badzulzaman, 1991, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, dan Fiducia*, Cetakan V, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Muhammad Djumhana, 2006, *Hukum Perbankan di Indonesia:Ed. Rev. cet. -5*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung
- Neni Sri Imaniyati, 2008, *Hukum Perbankan: Untuk Lingkungan Sendiri*, Fakultas Hukum Unisba, Bandung.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum: Ed. 1 Cet. 6*, Kencana, Jakarta
- Sulchan Yasyin, 1995, *Kamus Pintar Bahasa Indonesia: dengan Eyd & Kosakata Baru dan Pengetahuan Umum untuk SLTP, SMU & Umum*, Amanah, Surabaya

B. Bahan Lain

- Ferry Fitriadi, *BI Checking dan Penggolongan Kualitas Kredit*, diakses dari: <https://www.kreditpedia.net/bi-checking-dan-penggolongan-kualitas-kredit>, pada tanggal 4 Mei 2018 pukul 6.15 WIB.
- Firda Ayu Andhini dan Willy S. Yuliandhari. 2014. Pengaruh Karakteristik Kualitatif Laporan Keuangan dan Penilaian Prinsip 5C Calon Debitur Terhadap Efektivitas Pemberian Kredit pada PT. BPR ARTHA BERSAMA DEPOK (The Influence Of The Qualitative Characteristics Of Financial Statement and Valuation The 5C Principles Debtor On The Effectiveness Of Credit at PT. BPR ARTHA BERSAMA DEPOK). *e-Proceeding of Management*. 1(3): 401-417
- Harimurti. 2010. Pembukaan Rahasia Bank untuk Pengungkapan Kasus Hukum di PPATK. *Testimoni Jurnal Berita untuk Keadilan*. 1(1): 43-60.
- Hendri Purwanto. 2017. Pengaruh Kesehatan Keuangan Bank Terhadap Pertumbuhan Laba pada Perusahaan Bank Go-Publik di Bursa Efek Indonesia (BEI) Periode 2010-2014. *Jurnal Pendidikan Ekonomi*. 6(2): 107-115

Metia Winati Muchda, Maryati Bachtiar dan Dasrol. 2014. Pengalihan Tugas Pengaturan dan Pengawasan Perbankan dari Bank Indonesia kepada Otoritas Jasa Keuangan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan. *Jurnal Ekonomi*. 22(2): 75-92

Muhayminah, Tan Kamello, Utary Maharany Barus, Rosnidar Sembiring. 2017. Pemberian Kredit dengan Jaminan Tanah Surat Keterangan (SK) Camat pada PT. BANK RAKYAT INDONESIA (PERSERO) Tbk. Cabang Medan Sisingamangaraja. *USU Law Journal*. 5(1): 51-65

Nurullah. 2016. Sistem Ekonomi Dan Demokrasi Ekonomi Indonesia. *Hikamuna*. 1(1): 16-33

Retno Widayat, 2014. *Tinjauan Yuridis Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Milik Orang Lain (Studi Kasus Hak Tanggungan di Unit Simpan Pinjam SWAMITRA KUD Banyudono Selatan)*. Skripsi. Surakarta: Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta.

T. Darwin. 2005. Urgensi Pengaturan Prinsip Kehati-hatian (*Prudential Bankin Principle*) dalam Pengelolaan Bank. *Jurnal Equality*. 10(2): 75-81

C. Bahan Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960. *Pokok-Pokok Dasar Agraria*. 24 September 1960. Jakarta

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996. *Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*. 9 April 1996. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42. Jakarta

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992. *Perbankan*. 10 November 1998. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 182. Jakarta

Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Republik Indonesia Nomor IV/MPR/1999. *Garis-Garis Besar Haluan Negara Tahun 1999-2004*. 19 Oktober 1999. Jakarta



PUTUSAN

Nomor : 65 / Pdt.G/ 2014 / PN.Pkl.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekalongan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

AHMAD ROFIQ, lahir di Batang, 02 Mei 1970, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan swasta, warga Negara Indonesia, alamat jalan otto iskandar dinata Gg.02, Nomor 38 kelurahan sokorejo RT. 001 RW.002, kecamatan Pekalongan Timur, kota Pekalongan, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya Sdr. H. ARIF N.S., S.H., M.H. dan Sdr. EKO YUSTITIANO K, S.H. Advokat dan konsultan hukum H. ARIF N.S., S.H., M.H. & Associates, alamat di jalan Ki hajar Dewantoro Nomor 11 Doro, kabupaten Pekalongan, Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus No.03/Pdt/XII/2014 tertanggal 14 desember 2014, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan dibawah register No. W.12.U.4/199/HK/01/XII/2014, tertanggal 15 desember 2014, selanjutnya disebut sebagai.....PENGGUGAT;

MELAWAN:

- 1 **ABDUL BASIR**, pekerjaan dagang, alamat di Desa sapugarut Rt 002 Rw 001 Kecamatan Buaran, Kabupaten Pekalongan, selanjutnya di sebut sebagai.....

TERGUGAT I :

- 2 **PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TENGAH**
Pusat di Semarang Cq. PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH
JAWA TENGAH Cabang Pekalongan, alamat jalan alun-alun

Halaman 1 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.



Nomor 1 kota Pekalongan, selanjutnya disebut

sebagai..... TERGUGAT II ;

3 **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA Cq. KEMENTERIAN**

KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA Cq. KEPALA

WILAYAH IX DKJN SEMARANG Cq. KEPALA KANTOR

PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG

PEKALONGAN, alamat jalan sriwijaya Nomor 01 kota

Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai..... TERGUGAT

III ;

4 **SUTAMI**, alamat perumahan bener wira baru 3 AH 10, wiradesa,

Kabupaten Pekalongan, selanjutnya disebut sebagai.....

TERGUGAT IV ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara ini ;

Setelah mempelajari surat-surat bukti ;

Setelah mendengar keterangan Saksi-saksi ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 15 Desember 2014 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan dibawah register perkara No. 65/Pdt.G/2014/PN.Pkl. tertanggal 15 Desember 2014 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1 Bahwa PENGGUGAT kenal dengan TERGUGAT I , pada sekitar awal tahun 2012 dan pada awal bulan juni 2012, TERGUGAT I, bermaksud meminjam SHM No. 00677 / Sokorejo, milik PENGGUGAT, untuk jangka waktu paling lama 1 tahun, sebagaimana tersebut dalam SURAT PERJANJIAN MEMINJAM SERTIPIKAT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 06-06-2012, yang mana surat Perjanjian tersebut dilegalisasi oleh dan di hadapan Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H.

2 Bahwa dalam PERJANJIAN MEMINJAM SERTIPIKAT , tanggal 06-06-2012, tersebut disepakati antara lain :

Pasal 2 :

“Perjanjian meminjam sertipikat . dibuat untuk jangka waktu paling lama 1 tahun, terhitung sejak ditandatanganinya surat perjanjian ini yaitu terhitung sejak tanggal 06-06- 2012 dan akan berakhir dan dikembalikan paling lama tanggal 06 – 06 2013” ;

Pasal 3 :

Jika terjadi sesuatu hal dan PIHAK PERTAMA (PENGGUGAT) menghendaki pengembalian sertipikat sewaktu – waktu, maka PIHAK KEDUA (TERGUGAT I) siap untuk menyerahkan / mengembalikannya;

Pasal 4 :

Bahwa identitas surat berharga dalam bentuk sertipikat tersebut yaitu SHM No. 00677, terletak di kelurahan Sokorejo, kecamatan Pekalongan Timur Kota Pekalongan, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 11 juni 2008 No 5 / sokorejo / 2008 , luas 284 M2 tercatat atas nama AHMAD ROFIQ ;

Pasal 5 :

Bahwa Perjanjian Meminjam ini hanya mneyangkut surat berharga dalam bentuk sertipikat saja, tidak meliputi Kondisi fisik tanah dan rumah beserta seluruh isinya ;

Pasal 6 :

Bahwa setelah berakhir masa perjanjian sebagaimana tersebut di atas, maka pihak kedua (TERGUGAT I) berkewajiban untuk mengembalikan sertipikat tersebut dalam kondisi bebas dari segala beban jaminan / Tanggungan dari Pihak Ketiga

Halaman 3 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk menanggung Pembersihan Roya / Pembebanan Hak Tanggungan ke Kantor Agraria / Badan Pertanahan setempat

3. Bahwa pada bulan Juni 2013, PENGGUGAT telah meminta kepada TERGUGAT I, agar mengembalikan sertipikat milik PENGGUGAT yang dipinjam oleh TERGUGAT I, akan tetapi TERGUGAT I, belum bisa mengembalikannya, ;
- 4 Bahwa PENGGUGAT sudah beberapa kali meminta TERGUGAT I , untuk mengembalikan sertipikat akan tetapi TERGUGAT I tetap belum bisa mengembalikan sertipikat milik PENGGUGAT tersebut dan pada akhir bulan Oktober 2014 PENGGUGAT memperoleh kabar bahwa Tanah Rumah milik PENGGUGAT dengan SHM No. 00677 / Sokorejo, luas 284 M2, telah di Jual Lelang (lelang eksekusi Hak Tanggungan) oleh TERGUGAT III (KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA dan LELANG PEKALONGAN) atas PERMINTAAN dari TERGUGAT II (PT. BANK PEMBANGUNAN DAERAH JAWA TENGAH Cabang Pekalongan) dan yang membeli adalah TERGUGAT IV (Ny. SUTAMI);
- 5 Bahwa setelah TERGUGAT IV merasa sudah membeli Tanah Rumah Milik PENGGUGAT melalui LELANG, TERGUGAT IV menyuruh pamannya untuk menawarkan dan menjual Tanah Rumah milik PENGGUGAT tersebut kepada PIHAK KETIGA dan sudah ada beberapa orang yang datang untuk melihat dan melakukan Penawaran, sehingga hal ini membuat PENGGUGAT dan keluarga menjadi resah, malu dan shock, bahkan IBU mertua PENGGUGAT yang bernama ibu SARTI yang ikut tinggal dan menempati tanah rumah tersebut pada hari minggu tanggal 07 Desember 2014 sampai meninggal dunia ;
- 6 Bahwa PENGGUGAT sudah berusaha untuk meminta pertanggung jawaban dari TERGUGAT I, dan oleh TERGUGAT I disampaikan akan membeli kembali tanah rumah tersebut dari TERGUGAT IV , namun hingga saat ini belum direalisasikan karena TERGUGAT IV meminta harga sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

puluh juta rupiah) padahal menurut informasi dari tergugat I, Pihak Tergugat IV dalam membeli tanah rumah milik Penggugat dalam pelaksanaan lelang hanya sekitar Rp. 170.000.000,- (seratus tuju puluh juta rupiah) ;

7 Bahwa atas peristiwa hukum sebagaimana tersebut di atas, PENGGUGAT sebagai pihak yang dirugikan . karena PENGGUGAT tidak tahu menahu Proses Hutang piutang antara TERGUGAT I dengan TERGUGAT II akan tetapi ketika terjadi wanprestasi PENGGUGAT kehilangan hak atas' tanah Rumah milik PENGGUGAT yang di pinjam oleh TERGUGAT I ;

8 Bahwa oleh karena dalam proses pembebanan jaminan atas Tanah Rumah SHM No. 00677 / Sokorejo, luas 284 M2, tidak melibatkan PENGGUGAT , oleh karenanya maka Proses Pembebanan Hak Tanggungan tersebut Tidak Sah dan Batal Demi hukum, sehingga secara Mutatis Mutandis, proses Lelang atas tanah rumah milik PENGGUGAT juga menjadi TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM ;

9 Bahwa oleh karenanya maka PENGGUGAT mohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI PEKALONGAN, Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara aquo agar berkenan memanggil para pihak dalam Persidangan dan setelah melakukan Pemeriksaan agar bekenan memberikan putusan sebagai berikut :

MENGADILI :

- 1 Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT ;
- 2 Menyatakan TERGUGAT I. telah melakukan perbuatan melawan hukum yaitu tidak bisa menyerahkan SHM No. 00677 / Sokorejo. luas 284 M2, kepada PENGGUGAT sebagaimana telah disepakati dalam PERJANJIAN MEMINJAM SERTIPIKAT tanggal 26-06-2012 ;
- 3 Menyatakan Proses Pembebanan jaminan dan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah Rumah SHM No. 00677 / Sokorejo, luas 284 M2. milik PENGGUGAT akan tetapi tidak melibatkan PENGGUGAT , adalah Tidak Sah

Halaman 5 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Batal Demi hukum, sehingga secara Mutatis Mutandis. Proses Lelang atas tanah rumah milik PENGGUG AT tersebut juga menjadi TIDAK SAH dan BATAL DEMI HUKUM ;

- 4 Menghukum PARA TERGUGAT untuk menyerahkan SHM No. 00677 /

Sokorejo. luas 284 M2 kepada PENGGUGAT , tanpa syarat apapun;

- 5 Menghukum PARA TERGUGAT untuk membayar biaya perkara ;

Bahwa apabila yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan berkehendak lain;

Mohon yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan memberikan putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) ;

Menimbang, bahwa pada sidang yang telah ditetapkan Penggugat hadir Kuasanya, sedangkan Tergugat I hadir sendiri, Tergugat II diwakili Kuasanya Sdr. DARMAWANTO, S.H., M.H., HERY ENDARTO, S.H., YUDI SARWONO, S.H. dan NURYAMAN, S.H. selaku Tim Hukum Bank Jawa Tengah, berdasarkan surat kuasa khusus No.0148/HT.01.01/007/2015 tertanggal 27 Januari 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan dibawah register No. W.12.U.4/26/HK/01/I/2015, tertanggal 28 Januari 2015, Tergugat III diwakili Kuasanya Sdr. RISANG HANUNG HASCARYA, S.H., ENY SUSANTI, S.Kom., DWI DEI KRISTIANTO, S.E., ASTO BUDI IMAN SANTOSO, S.H., MARSIN dan SISWANTO selaku Tim KPKNL Pekalongan, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-106/MK.6/2015 tertanggal 30 Januari 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekalongan dibawah register No. W.12.U.4/41/HK/01/II/2015, tertanggal 16 Februari 2015 dan Tergugat IV diwakili Kuasa Hukumnya Sdr. SOEGENG ARI SOEBAGYO, S.H. Advokat dan konsultan hukum SOEGENG ARI SOEBAGYO, S.H & Rekan, berdasarkan surat kuasa khusus No.01/AKH-SAS/SK-PDT/2015 tertanggal 19 Januari 2015, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Pekalongan dibawah register No. W.12.U.4/16/HK/01/I/2015,
tertanggal 19 Januari 2015 ;

Menimbang, bahwa terhadap Para Pihak telah dilakukan mediasi, akan tetapi tidak berhasil sebagaimana laporan mediator Sdr. MASDUKI, S.H. tanggal 25 Februari 2015, lalu pemeriksaan perkara dimulai dengan membacakan surat gugatan tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka Pihak Tergugat I, pada Persidangan tanggal 24 Maret 2015 telah mengajukan jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

1 Dalam Pokok Perkara

- 1 Bahwa Tergugat 1 menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, Kecualai diakui secara tegas dalam jawaban ini;
- 2 Bahwa benar dalam Posita Poin 1 yang pada pokoknya menyatakan Penggugat kenal dengan Tergugat 1, yang kemudian pada awal tahun 2012 dan awal bulan juni 2012 Tergugat 1 meminjam SHM N0. 00677/ Sokorejo milik Penggugat dalam jangka waktu 1 Tahun sebagaimana tersebut dalam surat perjanjian meminjam Sertifikat tanggal 06-06 2012 yang mana surat Perjanjian tersebut dilegalisasi oleh dan dihadapan Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, SH;
- 3 Bahwa benar dalam Perjanjian Meminjam Sertifikat tersebut telah disepakati seperti yang telah diuraikan oleh Penggugat pada Posita N0.2;
- 4 Bahwa benar dalil Posita poin No. 3 yang pada pokoknya menyatakan bahwa pada bulan Juni 2013, Penggugat telah meminta pada Tergugat I, agar mengembalikan Sertifikat milik Penggugat yang dipinjam oleh Tergugat I, akan tetapi Tergugat I belum bisa mengembalikan;

Halaman 7 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

5 Bahwa dalam Posita pada poin No. 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Penggugat sudah beberapa kali meminta Tergugat I untuk mengembalikan sertifikat akan tetapi Tergugat I tetap belum bisa mengembalikan sertifikat milik Penggugat tersebut dan pada akhir bulan oktober 2014 Penggugat memperoleh kabar bahwa Tanah Rumah milik Penggugat dengan SHM N0. 00677/ Sokorejo, luas 284 m2 telah dijual lelang oleh Tergugat III (KPKNL Pekalongan) atas permintaan dari Tergugat II (PT Bank BPD Jateng Cabang Pekalongan) dan yang membeli adalah Tergugat IV (Ny Sutami) akan Tergugat I tanggap sebagai berikut :

Bahwa SHM N0. 00677/ Sokoreja luas 284 m2 tersebut telah Tergugat I jadikan jaminan hutang atau Perjanjian Kredit terhadap Tergugat II sebesar Rp. 210.000.000,- (Dua Ratus Sepuluh Juta Rupiah) dalam jangka waktu 4 (empat) tahun ;

Bahwa pinjaman kredit Tergugat I pada tahun 2012 dan seharusnya berakhir pada tahun 2016 atau pinjaman tersebut berjalan selama 4 (empat) tahun namun perjalanannya kondisi usaha Tergugat I mengalami penurunan sehingga kemampuan mengansurnya pun menurun atau tersendat – sendat sehingga dengan berusaha Tergugat I mengajukan keringansn pelunasan pada Tergugat II dengan beberapa kali Tergugat I datang ke Kantor Tergugat II guna berusaha merenegosiasi Pinjaman Tergugat I akan tetapi selalu mendapatkan jalan buntu karena Pihak Tergugat II selalu meminta untuk melakukan pelunasan Pinjaman Tergugat I yang seharusnya jatuh tempo di tahun 2016 diminta untuk melunasi ditahun 2014 ini.

Bahwa dalam pelaksanaan Perjanjian Kredit ternyata Tergugat II tidak mementingkan penyelesaian hutang Tergugat I akan tetapi lebih mengedepankan pelaksanaan lelang dan penjualan asset nasabahnya dan kemudian barang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jaminan tersebut telah dilelang oleh Tergugat III atas perintah dari Tergugat II dengan harga lelang sesuai dengan harga Limit sebesar Rp. 172.300.000,- (Seratus Tujuh Puluh dua Juta Tiga Ratus Ribu Rupiah) ;

- 6 Bahwa Tergugat I telah berupaya dan berusaha untuk membeli kembali tanah rumah tersebut dari Tergugat IV dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan tetapi pihak Tergugat IV meminta harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);

Dalam Rekonvensi :

- 1 Bahwa dalil-dalil yang dipergunakan dalam konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
- 2 Bahwa Tergugat Konvensi sekarang dalam kedudukannya sebagai Penggugat Rekonvensi akan mengajukan Gugatan balik terhadap Tergugat IV dalam konvensi dan sekarang dalam kedudukan Tergugat Rekonvensi;
- 3 Bahwa tanah rumah dengan SHM No. 00677/Sokorejo senyatanya adalah milik Penggugat Konvensi yang telah dipinjam oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi untuk dijadikan jaminan perjanjian Kredit dengan Tergugat II Konvensi dengan jangka waktu 4 (empat tahun);
- 4 Bahwa dalam meminjam sertifikat tersebut telah dibuatkan Surat Perjanjian Meminjam Sertifikat tanggal 06-06-2012 yang mana surat perjanjian tersebut telah dilegalisasi oleh dan dihadapan Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, SH;
- 5 Bahwa karena usahanya Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi telah mengalami penurunan dan terjadi kemacetan dalam pembayaran pelunasan hutang dan setelah Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam merenegosiasi dengan Tergugat II Konvensi selalu mendapatkan jalan buntu maka atas perintah dari Tergugat II Konvensi tanah rumah dengan SHM N0. 00677/Sokorejo atas nama Penggugat Konvensi telah dilakukan lelang oleh Tergugat III dan dibeli oleh Tergugat IV Konvensi/ Tergugat Rekonvensi

Halaman 9 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga Rp/ 172.300.000,- (seratus tujuh puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah);

- 6 Bahwa Tergugat I konvensi/Penggugat Rekonvensi telah bertanggungjawab terhadap Penggugat Konvensi untuk membeli kembali tanah rumah tersebut yang dibeli oleh Tergugat IV Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) akan tetapi Tergugat IV Konvensi/Tergugat Rekonvensi meminta dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- 7 Bahwa atas perbuatan Tergugat IV Konvensi / Tergugat Rekonvensi yang membeli tanah rumah dengan SHM N0 00677/Sokorejo atas nama Penggugat konvensi yang dibeli berdasarkan lelang dengan harga Rp. 172.300.000,- (seratus tujuh puluh dua juta tiga ratus ribu rupiah) dan tidak menyerahkan tanah rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sangat membebani dan merugikan bagi diri Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi ;
- 8 Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi memohon dengan hormat kepada yang mulia Majelis Hakim untuk berkenan memberikan Putusan sebagai berikut ;

Dalam Konvensi

Dalam pokok Perkara

- 1 Menolak Gugatan Penggugat.
- 2 Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat.

Dalam Rekonvensi

- 1 Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi bersalah karena tidak beritikad baik untuk menyerahkan tanah rumah dengan SHM No.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00677/Sokorejo atas nama Penggugat Konvensi yang akan dibeli oleh Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

3 Menghukum Tergugat Rekonvensi/Tergugat IV Konvensi untuk menyerahkan atau memberikan tanah rumah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi dengan harga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) ;

Dan atau apabila Majelis Hakim Perkara perdata No. 65/Pdt.G/2014/PN.Pkl berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka Pihak Tergugat II, pada Persidangan tanggal 24 Maret 2015 telah mengajukan jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

A DALAM EKSEPSI :

1 Gugatan Error In Persona

Bahwa dalam gugatannya Penggugat Mendalilkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang berupa Perjanjian Pinjam Meminjam Serifikat tanggal 06-06-2012 yang dilegalisir oleh Notaris Moh Iqbal Fibriyanto, SH.

Bahwa perjanjian pinjam meminjam tersebut tidak menyebutkan alasan pinjam meminjam serta tidak menyebutkan adanya hubungan hukum dengan pihak Tergugat II.

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata tentang kebebasan berkontrak telah disebutkan jika Persetujuan mana yang telah dibuat berlaku sebagai Undang-undang bagi yang membuatnya.

Bahwa sebagaimana gugatan Penggugat jelas jika hubungan hukum yang terjadi adalah pinjam meminjam antara Penggugat dengan Tergugat I tanpa melibatkan pihak lain, sehingga jelas jika Kedudukan PT.Bank Jateng Cabang Pekalongan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak ada hubungan hukum sebagai pihak dalam perkara ini (Tergugat II) oleh karena itu sudah selayaknya jika gugatan ini dinyatakan tidak dapat diterima.

2 Gugatan Kurang Pihak

Bahwa sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan jika hubungan hukum Antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hukum pinjam meminjam yang dilegalisir oleh Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H. sedangkan kenyataan yang ada dalam perikatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hukum jual beli tanah yang dibuat dihadapan notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H. sehingga sudah selayaknya jika Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto S.H. ikut serta sebagai pihak yang berperkara dan sudah selayaknya ikut serta menjadi Tergugat sehingga jelas jika Gugatan Penggugat kurang pihaknya oleh Karena itu sudah selayaknya jika gugatan Penggugat dinyatakan gugatan tidak dapat diterima.

3 Gugatan Obscur libel.

Bahwa gugatan Penggugat adalah masalah wanprestasi Antara Penggugat dengan Tergugat I atas perikatan / Pinjam Meminjam sertifikat antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat tanggal 06-06-2012 dengan masa waktuselama 1 (satu) tahun, sedangkan pada dan gugatan Penggugat diajukan pada 15 -12-2014. Bahwa Pada saat perkara ini diajukan untuk diperiksa Pengadilan Negeri Pekalongan, pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh Tergugat II atas tanah milik Tergugat I (an.AbdulBasir) telah selesai dilaksanakan, yaitu pada tanggal 16 Oktober 2014, hal ini berdasarkan risalah lelang Nomor : 417/2014 taanggal 16 Oktober 2014, sehingga pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum, maka dalam in cassu perkara lelang tidak dapat dibatalkan, dimana apabila dalam pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka upaya hukum dapat ditempuh oleh Penggugat dengan mengajukan GUGATAN BIASA bukan GUGATAN PEMBATALAN.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hal ini sebagaimana diatur dalam Buku Pedoman Pengadilan Buku II Hal: 149, yang berbunyi sebagaiberikut :

“Dalam hal telah terjadi kecurangan atau pelelangan telah dilaksanakan secara ceroboh atau tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, pelelangan tersebut dapat dibatalkan melalui suatu gugatan yang diajukan kepada Pengadilan Negeri”

Selaras dengan hal tersebut diperkuat dengan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No.2911 K/Pdt/2000 tanggal 30 April 2002, pada pokoknya menentukan :

“Apabila lelang telah selesai dilakukan, maka bentuk keberatan yang akan di ajukan ke Pengadilan Negeri adalah berupa “gugatan” (bersifat Contentiosa- Penggugat melawan Tergugat) jadi bukan ”Pembatalan” .

Bahwa hal tersebut dipertegas lagi dengan Yursprudensi Putusan Mahkamah Agung No.1261 K/Sip/1979 tanggal 15 April 1981, yang menyatakan :

“Gugatan / keberatan terhadap penjualan lelang / eksekusi yang diajukan setelah pelelangan / eksekusi itu dilaksanakan tidak dapat diterima, maka gugatan Penggugat yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima”

Bahwa berdasarkan eksepsi sebagaimana tersebut diatas, maka terlihat jika gugatan yang diajukan oleh Penggugat di Pengadilan Negeri Pekalongan telah salah dan tidak sesuai dengan Hukum Acara Perdata, Sehingga berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah selayaknya dan patut untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat terima;

B. DALAM POKOK PERKARA :

- 1 Bahwa hal-hal yang telah dikemukakan dalam eksepsi mohon di anggap diajukan pula dalam pokok perkara ;
- 2 Bahwa tergugat menyangkal semua dalil-dalil yang dikemukakan penggugat dalam gugatannya karena dalil-dalil yang dikemukakan tersebut tidak berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum yang sebenarnya serta tanpa didukung oleh bukti-bukti yang sah dan dapat diterima menurut hukum ;

Halaman 13 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.



- 3 Bahwa Tergugat II menolak dan menyangkal dalil penggugat pada *posita* nomor 1 yang menyatakan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam Sertifikat Tanah yang dilegalisir dihadapan Notaris Moh.Iqbal Fibriyanto,SH sedangkan dalam kenyataannya adalah perjanjian jualbelitanah dihadapan Notaris Moh Iqbal Fibriyanto, SH sehingga jelas jika pernyataan (Posita 1) Penggugat sama sekali tidak mempunyai dasar hukum ;
- 4 Bahwa dalam *posita* point 7 dan 8 yang terkait Perjanjian Kredit dan Proses Pembebanan jaminan serta Pendaftaran Hak Tanggungan atas tanah Rumah SHM No.00677/Sokorejoluas 284 M2 adalah tidak sah dan tidak berdasar hukum dan batal demi hukum adalah pernyataan yang tidak mempunyai dasar hukum. Bahwa sebagaimana telah kami kemukakan dalam eksepsi jika hubungan hukum Antara Tergugat II dan Tergugat I adalah hubungan hukum Perjanjian kredit dengan Pengikatan Hak Tanggungan tanah atas nama Abdul Basir (Tergugat I) bukan atas nama Ahmad Rofiq, sehingga atas Perjanjian Kredit dan Pengikatan Hak Tanggungan syah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1338 KUHPerdata ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan jawaban dalam Eksepsi dan dalam Pokok Perkara di atas, maka atas perkenaan Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memtuskan perkara ini. Agar berkenan memberikan putusan dengan amarnya yang berbunyi sebagai berikut :

A DALAM EKSEPSI

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat ditrima ;

B. DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan menolak gugatan penggugat seluruhnya ;
- Menghukum penggugat untuk membayar seluruh dan segala biaya yang timbul akibat perkara ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka Pihak Tergugat III, pada Persidangan tanggal 24 Maret 2015 telah mengajukan jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

1 Eksepsi Error Persona Standi In Iudicio

a Tergugat III menegaskan bahwa penyebutan Objek gugatan Para Penggugat tidak menyebutkan dengan lengkap atau tidak jelas batas-batasnya objek sengketa sehingga cukup beralasan untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima secara bulat dan keseluruhan sesuai dengan ketentuan hukum yang dituangkan dalam beberapa putusan tetap Mahkamah Agung R.I. antara lain :

- Putusan tanggal 20 Oktober 1976 Nomor 447 K/Sip/1976 berbunyi:
“..... gugatan yang tidak sempurna menurut ketentuan hukum acara karena adanya kekeliruan, harus dinyatakan tidak dapat diterima “;
- Putusan tanggal 9 Juni 1977 Nomor 349 K/Sip/1974 berbunyi: “.....gugatan yang ditunjukkan kepada Tergugat yang bersama-sama dengan orang lain tidak Turut Tergugat atas dasar telah melakukan sesuatu yang dianggap merugikan, harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena orang lain itu tidak digugat dalam perkara tersebut “;
- Putusan tanggal 2 Mei 1984 Nomor 2832 K/Sip/1982 berbunyi: “.....setiap gugatan harus sempurna baik subyek maupun obyek dalam perkara, harus lengkap identitasnya “;



Tergugat III mempunyai alasan yang tepat dan dasar yang jelas sehingga eksepsi tersebut cukup beralasan untuk diterima, maka jelas gugatan Para Penggugat runtuh ditempatnya sendiri tanpa diruntuhkan pihak lawannya.

2 Eksepsi Error in Persona

a Exceptio plurium litis consortium

i Gugatan a quo masih kurang pihak karena tidak diikutsertakannya Kantor Pertanahan Kota Pekalongan dan Notaris Moh Iqbal,S.H. “ Bukti pengakuan dari penggugat point 1 (satu) hal.3) “ Padahal peran Notaris dan atau PPAT adalah pihak yang sangat penting sehubungan dengan perkara a quo, karena

⇒ gugatan penggugat berkaitan dengan kepemilikan / status tanah maka Kantor Pertanahan yang mengeluarkan bukti kepemilikan berupa Sertifikat Tanah adalah Kantor Pertanahan Kota Pekalongan “ sesuai dengan perjanjian Kredit” Nomor : 43 tanggal 12 Juli 2012 BAB.IV pasal.7 yang berbunyi “berdasarkan sertifikat yang dikeluarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekalongan tertanggal (26-6-2008)terletak di Profinsi Jawa Tengah Kota Pekalongan Timur Kel.Sokorejo, tercatat atas nama Ahmad Rofiq yang masih dalam Proses pengalihan hak ke atas nama Abdul Basir “

⇒ Kantor Pertanahan pulalah yang mencatat pembebanan hak tanggungan pada Serifikat Objek gugatan yang menjadi dasar pelaksanaan lelang yang dimintakan pembatalannya sebagaimana petitum yang dimohonkan Para Penggugat dalam gugatannya.

ii Bahwa berdasarkan ketentuan hukum acara, meskipun Para Penggugat diberikan kewenangan menentukan siapa saja yang ditarik dalam gugatannya, namun dengan tidak diikutsertakannya Kantor Pertanahan dan Notaris yang menurut



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat telah dilegalisasi dihadapan Notaris tersebut maka sebagai pihak dalam perkara *a quo* mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi tidak sempurna.

iii Yurisprudensi MA RI No. 216K/Sip/1974 tanggal 27 Maret 1979 jo No. 1424K/Sip/1975 tanggal 6 Juni 1976 jo. 878K/Sip/1977 tanggal 19 Juni 1979 menyatakan, “bahwa tidak dapat diterimanya gugatan *a quo* adalah karena ada kesalahan formil yaitu pihak yang seharusnya digugat namun belum digugat.

3 Eksepsi diskualifikasi atau gemis aanhoedanigheid / Eksepsi Para Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan Gugatan

- a. Bahwa berdasarkan hal-hal yang disampaikan oleh Penggugat dalam surat Gugatannya, Para Penggugat merupakan pemilik atas objek perkara. Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio didepan PN karena Penggugat bukan orang yang berhak oleh karenanya itu tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat.
- b. Bahwa sesuai sertifikat Hak Milik Nomor :00677/Kel.Sokorejo Kec.Pekalongan Timur sebagai mana tertulis didalamnya bahwa pemilik objek sengketa adalah Abdul Basir berdasarkan Akta jual beli tanggal 11 Desember 2012 No.237/JB/PT/XII/2012 yang dibuat oleh SETIADI,S.H.M.Kn selaku PPAT tanggal 13 Desember 2012
- c. Bahwa Nama Penggugat tidak tercantum sebagai pemilik atas objek *a quo*, karena telah terjadi jual beli antara Ahmad Rofiq in casu Penggugat dengan Abdul Basir in casu Tergugat I.
- d. Bahwa dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung No.294 K/Sip/1971 tanggal 1 Juli 1971 disebutkan bahwa suatu gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum, selain itu sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No.4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958

Halaman 17 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa syarat materiil untuk menuntut seseorang di depan pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antar kedua belah pihak.

- e. Bahwa dengan demikian, Para Penggugat tidak memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan karena tidak memiliki hubungan hukum dengan para tergugat, sehingga cukup berdasar hukum dan beralasan apabila gugatan Para Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

4. Eksepsi Tergugat III Dikeluarkan Sebagai Pihak

- a Sesuai Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Pasal 6.

1 Penjual Pemilik barang Bertanggung jawab terhadap:

- a keabsahan pemilik barang
- b Keabsahan dokumen persyaratan Lelang
- c Penyerahan Barang Bergerakdan/atau barang tidak bergerak:dan
- d Dokumen kepemilikan kepada pembeli

1 Penjual pemilik barang bertanggung Jawab terhadap gugatan perdata maupun tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinyaperaturan perundang-undangna dibidang Lelang.

2 Penjual Pemilik barang Bertanggung Jawab atas tuntutan ganti rugi terhadap kerugian yang timbul karena ketidak absahan barang dan dokumen persyaratan lelang.

- b Sesuai ketentuan tersebut maka dalam permohonan lelangnya, Pemohon lelang In casu Tergugat II melampirkan Surat Pernyataan No.2182/KRD.03/03/007/2014 tertanggal 26 agustus 2014, khususnya pada poin 5 ” Bahwa PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Pekalongan bertanggung Jawab atas gugatan perdata maupun pidana dan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ini membebaskan Pejabat lelang dari KPKNL Pekalongan terhadap segala gugatan yang timbul sebagai akibat dari pelelangan barang - barang yang kami ajukan lelang.

- c. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas maka sudah sepatutnya Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo mengeluarkan Tergugat III sebagai pihak dalam perkara ini.

Berdasarkan uraian uraian tersebut, maka untuk menjaga tertib beracara, sangatlah beralasan gugatan yang diajukan oleh Para Penggugat ini sangat cukup berdasar apabila Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*);

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi tersebut di atas, mohon juga dianggap telah termasuk dalam pokok perkara ini, serta Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat, kecuali terhadap apa yang diakuinya secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Tergugat III tidak akan menanggapi dalil gugatan satu persatu melainkan pada pokok pokoknya saja yang berkaitan dengan tugas dan wewenang KPKNL Pekalongan Berdasarkan Peraturan Presiden No. 94 tahun 2006 tentang Kedudukan, Tugas, Fungsi, Susunan Organisasi Dan Tata Kerja Kementerian Negara Republik Indonesia jo. Peraturan Menteri Keuangan No. 100/PMK.01/2008 tanggal 11 Juli 2008 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Keuangan tanggal 11 Juli 200 Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)
3. Bahwa KPKNL Pekalongan adalah instansi vertikal Kementerian Keuangan yang salah satu tugas pokok dan fungsinya adalah melaksanakan permohonan lelang. Dalam hal ini merupakan fungsi pelayanan Negara terhadap public. (Publik service) .

Halaman 19 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.



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

- 4 Bahwa kedudukan Tergugat I dan Tergugat II adalah Debitur dengan Kreditur, Penerima Hutang dan Pemberi hutang
- 5 Dengan dasar bahwa Tergugat I telah melakukan wan prestasi maka dalam rangka recovery pinjaman / kredit , dari Tergugat II maka melakukan tahapan pelaksanaan lelang atas apa yang menjadi jaminan sesuai dengan Perjanjian Kredit Nomor : 43 tertanggal 12-07-2012 yang dibuat dihadapan Notaris Setiadi,SH,.M.Kn
- 6 Bahwa pelelangan yang dilakukan oleh Tergugat III tersebut dilakukan atas dasar permintaan dari Tergugat II (PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cab. Pekalongan) dengan suratnya Nomor: 2082/KRD.03.03/007/2014 tanggal 26 Agustus 2014 Perihal Surat Permohonan Lelang.
- 7 Bahwa pelelangan tersebut dilakukan berdasarkan ketentuan bunyi Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan Klausul Akta Pemberian Hak Tanggungan yang berbunyi:

“Jika debitur tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi hutangnya, berdasarkan perjanjian utang piutang tersebut di atas, oleh Pihak Pertama, Pihak kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:

- a Menjual atau menyuruh menjual di hadapan umum secara lelang Objek Hak Tanggungan baik seluruhnya maupun sebagian-sebagian;*
- b Mengatur dan menetapkan waktu, tempat, cara dan syarat-syarat penjualan;*
- c Menerima uang penjualan, menandatangani dan menyerahkan kwitansi;*
- d Menyerahkan apa yang dijual itu kepada pembeli yang bersangkutan;*
- e Mengambil uang dari hasil penjualan itu seluruhnya atau sebagian untuk melunasi hutang debitur tersebut di atas; dan*



f Melakukan hal-hal lain yang menurut undang-undang dan peraturan hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut.

9 Bahwa pada kesempatan pertama telah dilakukan cara cara pengembalian / pelunasan kredit melalui angsuran biasa kemudian diberikan kesempatan Debitur in casu Penggugat untuk menjual sendiri barangnya akan tetapi hal ini tidak kunjung berhasil dan waktu semakin berjalan, selain membuat proses recovery pinjaman menjadi tidak berjalan juga pastinya akan membuat beban bunga dan atau denda menjadi semakin banyak ; hal ini pastinya tidak menguntungkan bagi Kreditur in casu Tergugat II.

10 Bahwa lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* adalah pelelangan yang dilakukan atas permintaan Tergugat II in casu sebagai pemegang Hak Tanggungan sebagaimana ditegaskan pada ketentuan Pasal 6 Undang-Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dinyatakan dengan tegas bahwa *“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”*. Dengan demikian, Tergugat II in casu selaku Kreditor Hak Tanggungan mempunyai kewenangan melakukan eksekusi dengan menjual lelang objek jaminan. Oleh karenanya jelas dalam permasalahan *a quo* Tergugat III sebagai pejabat penjual lelang bertindak sebagai perantara lelang atas adanya permintaan dari (PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cab. Pekalongan) Tergugat II.

11 Sesuai Pasal 14 Undang-Undang Hak Tanggungan dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Tanggungan mencantumkan irah-irah *“Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”* dan ketentuan ayat ini dimaksudkan untuk menegaskan adanya ketentuan eksekutorial pada Sertifikat Hak Tanggungan sehingga apabila Debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan dengan menggunakan Parate Executie sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata.

12 Bahwa permohonan lelang yang diajukan oleh (PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cab. Pekalongan) Tergugat II merupakan lelang hak tanggungan sesuai Pasal 6 UU Hak Tanggungan sehingga dokumen persyaratannya mengacu pada Pasal 6 angka 5 Peraturan Direktur Jenderal Kekayaan Negara Nomor: PER-03/KN/2010 tanggal 5 Oktober 2010 tentang Petunjuk Teknis Pelaksanaan Lelang, Dokumen persyaratan lelang eksekusi hak tanggungan dan (PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cab. Pekalongan) Tergugat II telah melengkapi dokumen syarat-syaratnya, antara lain :

- a Salinan/fotocopy Perjanjian Kredit
 - Nomor : 43 tertanggal 12 Juli 2012 oleh Notaris Setiadi, S.H., M.Kn.
- b Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan
 - Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Pekalongan dengan irah irah “DEMI KEADILAN YANG BERDASAR KETUHANAN YANG MAHA ESA “ Nomor 02016/2012 tanggal 26 Desember 2012;
 - Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 238/HT/XII/2012 tanggal 13 Desember 2012;
- c Salinan/fotocopy Sertifikat Hak Atas Tanah yang dibebani Hak Tanggungan
 - Fotocopy Sertifikat Hak Milik 00677 atas nama Abdul Basir luas 284 m2 terletak di Desa Sokorejo Kec. Pekalongan Timur Kota Pekalongan
- d Salinan/fotocopy bukti bahwa debitur wanprestasi yang dapat berupa peringatan-peringatan maupun pernyataan dari Pimpinan/Direksi Bank yang bersangkutan selaku kreditur;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Peringatan Pertama tanggal 05 Maret 2015
- Surat Peringatan Kedua tanggal 19 Maret 2015
- Surat Peringatan Ketiga tanggal 10 April 2013

e Salinan/fotokopi surat pemberitahuan rencana pelaksanaan lelang kepada debitor oleh kreditor, yang diserahkan paling lambat 1 (satu) hari sebelum lelang dilaksanakan. Surat Nomor 2252/KRD.0303/007/2014 tanggal 11 September 2014.

13 Bahwa atas permohonan lelang dari (PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cab. Pekalongan) Tergugat II Kepala KPKNL Pekalongan telah mengeluarkan Surat Nomor S-1909/WKN.09/KNL.04/2014 tanggal 10 September 2014 hal Penetapan Jadwal Lelang (Pasal 21 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang) yang berisi bahwa lelang akan dilaksanakan pada hari Kamis tanggal 16 Oktober 2014 jam 10.00 WIB bertempat di KPKNL Pekalongan JL Sriwijaya No 1 Pekalongan.

14 Pelaksanaan lelang tersebut telah didahului dengan Pengumuman Lelang oleh Penjual (PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cab. Pekalongan) Tergugat II melalui selebaran tanggal 17 September 2014 sebagai pengumuman lelang pertama dan melalui Surat Kabar harian radar Pekalongan tanggal 02 Oktober 2014 sebagai pengumuman lelang kedua sehingga setiap orang dapat mengetahui akan adanya lelang dimaksud (asas publisitas). Pengumuman Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tersebut telah sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tanggal 23 April 2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

15 Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh (PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cab. Pekalongan) Tergugat II telah disertai dengan surat dan dokumen yang diperlukan sehingga telah memenuhi syarat untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan Pasal 12 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 93/PMK.06/2010 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dengan tegas menyatakan

Halaman 23 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa “Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”.

16 Bahwa selain hal-hal yang tersebut di atas, dalam dalil-dalil yang disampaikan oleh Para Pengugat tidak terdapat satupun dalil-dalil ataupun bukti-bukti yang menyatakan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum. Bahwa Tergugat III sebagai instansi Pemerintah yang bertanggungjawab melakukan pelelangan hanya menjalankan tugas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

17 Bahwa dengan demikian jelas bahwa pelaksanaan lelang dalam Risalah Lelang Nomor:417/2014 tanggal 14 Oktober 2014 yang dilakukan oleh Tergugat III telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang tertuang dalam Lembaran Negara Tahun 1908 Nomor: 189 yang bersambung dengan Lembaran Negara Tahun 1940 Nomor: 56. Oleh karenanya perbuatan tersebut adalah sah menurut hukum sehingga tidak bisa dimintakan pembatalannya. Hal ini sesuai dengan ketentuan Buku II Mahkamah Agung tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan halaman 149 yang dengan tegas menyatakan “bahwa suatu pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

18 Bahwa Tergugat III dengan tegas menyatakan bahwa dalam melaksanakan tugas pokok dan fungsinya khususnya terhadap lelang objek perkara *a quo*, mulai dari penerimaan permintaan lelang dari Tergugat II sampai dengan pelaksanaan lelang telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Dengan demikian sangatlah tidak berdasarkan hukum apabila Para Pengugat mendalilkan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum.



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

19 Berdasar uraian fakta yang dijelaskan tadi, tampak nyata bahwa Para Penggugat tidak ada hubungan dengan Tergugat III maupun didalam perikatan perjanjian kredit antara debitur dan Kreditor.

20 Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas tidak ada satupun tindakan Tergugat III yang merupakan suatu tindakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Para Penggugat, maka sudah sepantasnya dalil/alasan Para Penggugat ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat III mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan berkenan memutuskan dengan diktum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- 0 Menyatakan Eksepsi Tergugat III cukup beralasan dan dapat diterima;
- 1 Menyatakan menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Guatan para Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);
- Menyatakan Pelaksanaan Lelang yang dilakukan Tergugat III adalah sah dan berkekuatan hukum;
- Menyatakan menghukum Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul; atau

Apabila Majelis Hakim tidak berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, maka Pihak Tergugat IV, pada Persidangan tanggal 24 Maret 2015 telah mengajukan jawabannya, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I . Dalam Eksepsi :

1 Eksepsi Kompetensi Absolut :

Bahwa Proses lelang yang telah dilakukan oleh KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) PEKALONGAN, pada hari Kamis tanggal 16 Oktober 2014 terhadap sebidang tanah dan Bangunan berikut segala sesuatunya yang berdiri di atasnya tersebut dalam sertifikat Hak Milik (SHM),No.677, luas \pm 284 m² atas nama Abdul basir terletak di Kelurahan Sokorejo,Kecamatan Pekalongan Timur,Kota Peka- longan sebagaimana *tertulis dalam kutipan risalah Lelang Nomor : 417 / 2014*, adalah merupakan bentuk dari Keputusan Tata Usaha Negara, (*suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berla- ku,yang bersifat konkret individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan Hukum*) sebagaimana diatur dalam pasal 1, ke (3)UU.No.5 tahun 1986, Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. UU.No.9 Tahun 2004, tentang Perubahan atas UU.No.5 tahun 1986, *maka untuk membatalkan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud (pembatalan lelang)* adalah merupakan kewenangan Absolut /yurisdiksi dari Pengadilan Tata usaha Negara, (PTUN), oleh karenanya Pengadilan Negeri Pekalongan tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara tersebut.

Maka sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat dengan alasan tidak berwenang untuk mengadili perkara tersebut (vide Pasal 134 HIR.)dan menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini.



2 **Eksepsi Error in persona:** Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat error

in persona dalam hal :

a **Eksepsi Diskualifikasi atau Gemis aanhoedanigheid ;**

Bahwa Gugatan Penggugat mengandung cacat error in persona, sebab *kedudukan Penggugat saat ini bukanlah sebagai orang yang berhak /Pemilik atas objek sengketa*, karena berdasarkan Akta Jual beli tanggal 11 Desember 2012, No.237/J B/ PT/XII/2012, yang dibuat oleh Setyadi, SH.M.Kn, objek sengketa telah Penggugat jual kepada Tergugat I (satu),dengan demikian sejak saat itu Penggugat sudah tidak mempunyai hak dan/atau bukan lagi sebagai Pemilik atas objek sengketa oleh karenanya Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio di depan Pengadilan Negeri Pekalongan atas perkara tersebut .

Maka sangatlah beralasan apabila Majelis Hakim Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) ;

b **Eksepsi Kurang Pihak (Plurium litis consortium) ;**

Bahwa Penggugat dalam mengajukan gugatannya tidak menarik pihak Tergugat secara lengkap, karena Notaris yang Melegalisasi SURAT PERJANJIAN MEMINJAM SERTIPIKAT serta Notaris yang membuat Akta Jual beli dan Kantor Pertanahan yang telah memproses balik nama Sertipikat Hak Milik (SHM),No.677, dari atas nama Pemegang Haknya Penggugat (Ahmad Rofiq) kemudian dibalik nama atas nama Tergugat I (Abdul Basir) atas dasar jual beli, dan saat ini telah dibalik nama atas nama Tergugat IV, (Sutami) atas dasar sebagai pemenang lelang, seharusnya juga ditarik sebagai Tergugat, oleh karenanya sudah sangat layak apabila terhadap Gugatan Penggugat Majelis hakim menyatakan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard);

3 **Eksepsi Obscuur libel : Surat Gugatan Penggugat tidak terang / kabur.**



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

Bahwa Gugatan Penggugat antara posita dan petitum saling bertentangan (kontradiktif), karena dalam Posita disebutkan bahwa dasar gugatan adalah perjanjian meminjam sertipikat tertanggal 06 Juni 2012, antara Penggugat dan Tergugat 1, yang kemudian terjadi wanprestasi, karena Tergugat 1, tidak dapat memenuhi kesepa- katan dalam perjanjian, akan tetapi dalam petitum Penggugat mendalilkan Tergugat 1, *telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum* ;

Kemudian di dalam Posita Penggugat juga tidak meminta Para Tergugat untuk men- yerahkan SHM.No.00677/Sokorejo, luas 284 m², kepada Penggugat, tanpa syarat apapun,tetapi tiba-tiba dalam Petitum no.4,muncul permintaan Penggugat agar menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan SHM.No.00677/Sokorejo, luas 284 m² kepada Penggugat tanpa syarat apapun ;

Bahwa karena dalil Gugatan Penggugat antara Posita dan Petitum tidak sinkron, saling bertentangan, mengakibatkan Gugatan menjadi kabur, sehingga sudah sela- yakni Majelis menyatakan bahwa Gugatan Penggugat untuk ditolak atau setidaknya tidaknya Gugatan tidak diterima (niet onvankelijke verklaard).

II. Dalam KONVENSI :

- 1 Bahwa apa yang telah teruraikan pada bagian eksepsi sebagaimana tersebut diatas adalah merupakan bagian yang tak terpisahkan dalam jawaban ini ;
- 2 Bahwa Tergugat 4, (empat) tidak akan menanggapi dalil Gugatan Penggugat pada point 1 sampai dengan point 4 ;
- 3 Bahwa menjawab dalil gugatan Penggugat pada Point 5, yang pada pokok dan intinya mendalilkan bahwa Tergugat 4, menyuruh pamannya untuk menawarkan dan menjual tanah Rumah milik Penggugat ;--- dst, jawaban Tergugat 4 adalah sebagai berikut :

Bahwa Tergugat 4, tidak pernah merasa membeli tanah dari dan/atau rumah milik Penggugat, karena tanah dan rumah, Yang Tergugat 4 beli sebagaimana



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercatat dalam SHM.No.00677/ Sokorejo, luas 284 m²,atas nama pemegang hak

nya adalah Abdul Basir, dibeli oleh tergugat 4, sudah melalui prosedur lelang

yang sah sebagai- mana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang

berlaku yang dilaksa nakan pada hari kamis ,tanggal 16 oktober 2014,yang

dilakukan oleh KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN

LELANG, (KPKNL) PEKALONGAN, oleh karenanya Tergugat 4, sebagai

Pembeli yang beretiket baik sudah selayaknya dilindungi oleh Undang-undang,

sebagaimana arti dan maksud yang terkandung dalam pasal 1457.KUH Perdata,

bahwa faktanya saat ini nama pemegang Hak atas SHM.No.00677/Sokorejo,

luas 284 m², adalah Tergugat 4, (SUTAMI), adalah sudah tepat dan benar

karena perolehan hak tersebut dilakukan dengan prosedur yang benar, sehingga

apabila saat ini Tergugat 4, hendak menjual tanah dan Rumah yang saat ini

dijadikan objek sengketa, itu adalah hak mutlak dari Tergugat 4, sebagai pemilik

yang sah, sebaliknya justru Penggugatlah yang sudah tidak punya rasa malu,

menempati dan menguasai tanah dan Rumah milik orang lain, tanpa mau pergi

padahal sudah tidak punya hak terhadap objek sengketa,dan sudah sepantasnya

Penggugat Resah, shock dan malu (itupun kalau masih punya rasa malu)

karena melakukan aksi nekat tetap menguasai tanah dan rumah yang sudah

dijual ke orang lain, masalah mertua Penggugat meninggal dunia, itu bukan

urusan tergugat 4, karena Hidup-mati adalah urusan ALLAH.SWT. dan semoga

ALLAH.SWT. Mengampuni perbuatan Penggugat dan keluarganya karena

menduduki dan menguasai hak milik kepunyaan orang lain ;

4 Bahwa Tergugat 4, menolak dengan tegas dalil Gugatan Penggugat pada point 6,

sebagai berikut : bahwa Tergugat 4, sebagai pemilik yang sah atas objek

sengketa mempunyai hak mutlak terhadap objek sengketa, apakah mau dijual

atau diman- faatkan untuk kepentingan Tergugat 4, sendiri hal itu adalah mutlak

kewenangan dari Tergugat 4, demikian pula dalam hal penetapan harga, apakah

Halaman 29 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Tergugat 4, akan menjual seharga Rp.350.000.000,- (tigaratus limapuluh juta rupiah) atau Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) meskipun sebelumnya Tergugat 4, hanya membeli seharga Rp. 172.500.000,-(seratus tujuh puluh dua juta limaratus ribu rupiah) itu adalah hak Tergugat 4, sebagai Pemilik, jadi tidak ada urusan dengan Penggugat ,dan seandainya Tergugat 1, sanggup membeli dengan harga yang diminta oleh Tergugat 4, silahkan saja, tetapi bila Tergugat 1, tidak mampu ya tidak masalah, akan Tergugat 4, jual kepada orang lain yang mampu membelinya, jadi tidak perlu Penggugat atau Tergugat 1, atau siapa saja memaksa tergugat 4, untuk menjual dengan harga yang di tentukan oleh pembeli, sebaliknya Penggugat seharusnya punya rasa malu dan segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa karena bukan hak miliknya-
- 5 Bahwa Tergugat 4, menolak dengan tegas dalil jawaban Penggugat pada point 7, karena faktanya Penggugat telah melakukan jual beli dengan Tergugat 1, terhadap objek sengketa, sebagaimana tertuang dalam Akta jual beli ,tanggal 11 Desember 2012, No.237/JB/PT/XII/2012,yang dibuat oleh Septiadi,SH.M.kn.,selaku PPAT. Jadi sebenarnya siapa pihak yang dirugikan ? , justru saat ini pihak tergugat 4, lah yang menjadi pihak yang dirugikan karena telah membeli secara procedural terhadap objek sengketa,akan tetapi tidak bisa menikmati apa yang telah menjadi hak milik nya karena adanya akal-akalan antara penggugat dan tergugat 1, untuk mencari keuntungan seolah-olah tidak pernah terjadi jual beli, antara Penggugat dan tergugat 1, dan membatalkan lelang serta meminta objek sengketa dikembalikan kepada Penggugat ;
- 6 Bahwa Tergugat 4, menolak dengan tegas dalil gugatan penggugat pada point 8, karena proses pembebanan jaminan atas Tanah Rumah SHM.No.00677/ Sokorejo, luas 284 m², tidak perlu lagi melibatkan Penggugat, karena faktanya sudah jelas sejak ditandatanganinya Akta jual beli antara Penggugat dan tergugat 1, sebagai -mana tertuang dalam Akta jual beli ,tanggal 11 Desember 2012,

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



No.237/ JB/PT/ XII/2012,yang dibuat oleh Septiadi,SH.M.kn.,selaku PPAT.

Sejak saat itu penggugat sudah bukan lagi pemilik objek sengketa, sebagaimana terkandung maksud dalam *Pasal 1458 KUH Perdata (Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar)*;

- 7 Bahwa berdasarkan fakta tersebut diatas Tergugat 4, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menolak Gugatan Penggugat dan memerintahkan Penggugat atau siapapun yang menguasai dan menduduki objek sengketa untuk segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa,tanpa syarat apapun kepada Tergugat 4.

III. DALAM REKONVENSİ :

- 1 Bahwa pada bagian rekonvensi ini,maka pihak-pihak yang bersengketa mohon disebut sebagai :

Penggugat dalam konvensi mohon disebut sebagai Tergugat rekonvensi dan Tergugat 4 dalam konvensi mohon disebut sebagai Penggugat rekonvensi 4 ;
- 2 Bahwa,segala apa yang telah diuraikan dalam bab Konvensi diatas mohon dianggap sebagai bagian yang tak terpisahkan dalam rekonvensi ini.
- 3 Bahwa Penggugat Rekonvensi 4, adalah pemilk yang sah dari objek sengketa yaitu Hak Milik (SHM),No.677, luas \pm 284 m². atas nama Penggugat Rekonvensi 4, (SUTAMI) terletak di Kelurahan Sokorejo,Kecamatan Pekalongan Timur,Kota Pekalongan, sejak memenangkan lelang yang dilaksanakan pada hari kamis tanggal 16 Oktober 2014, akan tetapi hingga saat ini belum dapat menggunakan dan menikmati rumah tanah yang menjadi milik Penggugat Rekonvensi 4,, karena hingga saat ini masih dikuasai dan diduduki oleh Tergugat Rekonvensi , oleh karenanya Penggugat Rekonvensi 4, merasa telah dirugikan oleh aksi nekat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi, baik secara materiil dan imateriil, yang apabila diperinci

dengan uang kerugian tersebut sebagai berikut :

a. Kerugian Materiil :

Bahwa karena perbuatan Tergugat Rekonvensi yang tidak mau menyerahkan dan mengosongkan objek sengketa kepada Penggugat Rekonvensi 4, sejak objek sengketa menjadi milik Penggugat Rekonvensi 4, terhitung dari bulan Oktober sampai dengan Gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Pekalongan adalah sebagai berikut :

1 Apabila Objek sengketa di sewakan kepada orang lain, selama 5 bulan (dari bulan oktober 2014 hingga bulan Maret 2015 yang apabila diperhitungkan dengan uang adalah sebesar :

Bila di kontrakkan biaya kontrak 1 tahun adalah Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta) rupiah, maka kerugian yang ditanggung Penggugat Rekonvensi adalah sebesar : $Rp.10.000.000,- : 12 = Rp. 834.000,- / \text{bulan}$

Sehingga kerugian Penggugat Rekonvensi 4 adalah sebesar

; $Rp.834.000,- \times 5 \text{ bulan} = Rp.4.170.000,-$ (empat juta seratus tujuh puluh ribu) .

2 Sebagai akibat diajukannya perkara aquo, ke Pengadilan Negeri Pekalongan, karena Penggugat Rekonvensi 4, sebelumnya tidak pernah berurusan dengan masalah Hukum sehingga tidak mengerti masalah persidangan dan karena terbentur dengan susahnya minta ijin di tempat bekerja maka mau-tidak mau harus menggunakan jasa Advokat untuk mewakili kehadiran Penggugat Rekonvensi 4, di persidangan, oleh karenanya Peggugat harus mengeluarkan biaya untuk jasa Advokat , sebesar Rp. 30.000.000,- (tigapuluh Juta Rupiah) ;



Sehingga apabila dijumlah, maka kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi 4, adalah sebesar = Rp. 4.170.000, + Rp.30.000.000,- = Rp.34.170.000,- (Tigapuluh empat juta seratus tujuh puluh ribu rupiah) ;

b. Kerugian Imateriil :

Bahwa karena pada saat Penggugat Rekonvensi 4, hendak mengikuti proses lelang, terlebih dahulu meminta pertimbangan sanak keluarga, dan rekan kerja di kantor maka secara tidak langsung seluruh keluarga dan rekan kerja mengetahui proses tersebut dan pada akhirnya Penggugat Rekonvensi 4, dinyatakan sebagai pemenang lelang, akan tetapi hingga saat ini belum bisa menikmati, atas hak milik tersebut dan malah digugat di Pengadilan hal inilah yang membuat Penggugat Rekonvensi 4 menjadi malu baik dengan sanak keluarga dan Rekan-rekan kerja di kantor, dan dengan adanya perkara ini mengakibatkan waktu dan pikiran Penggugat rekonvensi menjadi tersita, oleh karenanya dengan kejadian tersebut Penggugat Rekonvensi 4, merasa telah dirugikan secara Materiil dan imateriil oleh Tergugat Rekonvensi yang apabila diperhitungkan dengan uang maka kerugian tersebut sebesar = Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).

Bahwa Total Kerugian materiil dan imateriil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi 4, adalah sebesar = Rp. 34.170.000,- + Rp. 1.000.000.000,- = Rp. 1.034.170.000,- (satu milyar tigapuluh empat juta seratus tujuh puluh ribu rupiah)

Bahwa uang kerugian mana harus sudah dibayarkan oleh TERGUGAT REKONVENSI kepada PENGGUGAT REKONVENSI 4, secara tunai dan seketika dalam jangka waktu 5 hari setelah Putusan perkara aquo mempunyai kekuatan hukum tetap.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang teruraikan sebagaimana tersebut diatas maka

Penggugat Rekonvensi 4 , mohon kepada Yang Terhormat Ketua Majelis Hakim

pemeriksa perkara aquo,berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat 4 ;

DALAM POKOK PERKARA :

DALAM KONVENSI :

- Menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-
- Menyatakan bahwa Tergugat 4, adalah pembeli yang beretiket baik ;
- memerintahkan Penggugat atau siapapun yang menguasai dan menduduki objek sengketa untuk segera mengosongkan dan menyerahkan objek sengketa,tanpa syarat apapun kepada Tergugat 4.
- Menerima dalil jawaban Tergugat ,4 untuk seluruhnya ;

DALAM REKONVENSI :

- Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan PENGGUGAT REKONVENSI 4, untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum PENGGUGAT / TERGUGAT REKONVENSI,untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Penggugat terhadap jawaban di atas, telah mengajukan tanggapan (replik) tertanggal 6 April 2015, selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini ;



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

Menimbang, bahwa Tergugat II, III dan IV terhadap replik di atas, telah mengajukan tanggapan (duplik) tertanggal 13 April 2015, selengkapnya sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini sedangkan Tergugat I tidak menggunakan haknya mengajukan Duplik ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, maka khusus Tergugat IV dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi mengenai kewenangan mengadili (kompetensi), sehingga Majelis hakim pada hari senin, tanggal 20 April 2015, terlebihdahulu telah menjatuhkan Putusan sela yang pada pokoknya amarnya sebagai berikut :

- 1 Menolak Eksepsi Tergugat IV ;
- 2 Memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk melanjutkan perkara Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.Pkl tersebut ;
- 3 Menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil gugatannya, maka Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya serta bermaterai cukup, yaitu :

- 1 Foto Copy dari Foto Copy Sertifikat Hak milik Nomor 00677 atas nama pemegang Hak Ahmad Rofiq di beri tanda P.1 ;
- 2 Foto Copy sesuai aslinya surat perjanjian meminjam Sertifikat Hak milik Nomor : 00677 diberi tanda P.2;

Menimbang, bahwa Penggugat selain mengajukan bukti-bukti surat telah mengajukan 1 (satu) orang saksi yang bernama PAIWIYANTO dan dibawah sumpah telah memberikan keterangannya yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal dengan Ahmad Rofiq (Penggugat) sejak 3 (tiga) tahun yang lalu dan tidak ada hubungan keluarga, sedangkan dengan Para Tergugat saksi tidak kenal dan tidak ada hubungan keluarga ;



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

- Bahwa dalam perkara ini yang saya ketahui bahwa Ahmad Rofiq pernah menyampaikan kepada saksi jika Sertifikat miliknya berada di Koperasi Limpung sebagai jaminan hutang dan sampai sekarang belum bisa menebusnya ;
- Bahwa kemudian Ahmad Rofiq (Penggugat) mengajak saksi dan Abdul Basir (Tergugat I) ke Koperasi Limpung tersebut kemudian sesampainya di Koperasi tersebut Ahmad Rofiq meminta di hitungkan pinjamannya, kemudian oleh pegawai koperasi di hitungkan dan dari pinjaman tersebut yang harus dibayar sejumlah Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), selanjutnya hutang tersebut di bayar oleh Abdul Basir (Tergugat I) dengan menggunakan uang milik Abdul Basir, setelah itu saksi pulang ke rumah ;
- Bahwa setelah beberapa hari dari Koperasi limpung saudara Ahmad Rofiq (Penggugat) menyampaikan kepada saksi bahwa Abdul Basir (Tergugat I) akan meminjam Sertifikat miliknya, kemudian saksi di mintai tolong untuk menjadi saksi untuk menandatangani surat perjanjian pinjam meminjam sertifikat antara Ahmad Rofiq (Penggugat) dan Abdul Basir (Tergugat I) di Kantor Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H., kemudian saksi bersama Ahmad Rofiq datang ke Kantor Notaris tersebut dan menanda tangani Surat Perjanjian tersebut ;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan saat menanda tangani surat perjanjian pinjam meminjam sertifikat sebagai saksi di Kantor Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H. ;
- Bahwa yang menghadap ke Kantor Notaris tersebut yaitu saksi sendiri, pegawai notaris, Ahmad Rofiq (Penggugat) dan Abdul Basir (Tergugat I) ;
- Bahwa menurut perjanjiannya Sertifikat milik Penggugat dipinjamkan kepada saudara Abdul Basir (Tergugat I) selama 1 (satu) tahun ;
- Bahwa sampai dengan sekarang sertifikat milik Penggugat tersebut belum dikembalikan oleh Abdul Basir (Tergugat I) ;

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

- Bahwa saksi tidak tahu jika setelah terjadi perjanjian pinjam meminjam sertifikat tanah milik Penggugat, selanjutnya ada perjanjian pengikatan jual beli tanah antara Ahmad Rofiq (Penggugat) dengan Abdul Basir (Tergugat 1);
- Bahwa saksi tidak tahu jika sertifikat milik Penggugat tersebut telah diagunkan atau dijaminkan di Bank Jateng (Tergugat II) oleh Abdul Basir (Tergugat 1) ;
- Bahwa saksi tidak tahu jika tanah yang bersertifikat atas nama Penggugat tersebut telah dilakukan pelelangan oleh kantor pelayanan kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) pekalongan (Tergugat III) atas permintaan bank jateng (Tergugat II) ;
- Bahwa saksi tidak tahu jika tanah yang bersertifikat atas nama Penggugat tersebut sekarang dikuasai dan beralih menjadi milik orang lain, yakni Sutami (Tergugat IV) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya di persidangan para Tergugat telah menyerahkan bukti-bukti suratnya, kecuali Tergugat I yang tidak ada menyerahkan bukti suratnya meski telah diberi kesempatan untuk itu ;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil sangkalannya Tergugat II mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya serta bermaterai cukup, kecuali bukti T II-1, T II-2, T II-6 berupa Foto copy dari Foto copy dan TII-3 berupa foto copy sesuai dengan salinannya, yaitu:

- 1 Foto copy dari foto copy Akta Pengikatan jual beli dan kuasa No.16 tanggal 30 Juni 2012 Notaris PPAT Moh. Iqbal Fibriyanto, SH, SpN di beri tanda T.II-1;
- 2 Foto copy dari foto copy Surat keterangan NO. 88/MIQ/PPAT/VII/2012 tgl. 4 Juli 2012 Notaris PPAT Moh. Iqbal Fibriyanto, SH, SpN di beri tanda T.II-2 ;
- 3 Foto copy sesuai Salinan Perjanjian Kredit No.43 tanggal 12 Juli 2012 Notaris Setiadi, SH. M.Kn di beri tanda T.II-3 ;
- 4 Foto copy sesuai aslinya Surat Keterangan NO.108/CN/Not-STD/VII/2012 tanggal 12 Juli 2012 Notaris/PPAT Setiadi SH, Mkn diberi tanda T.II-4 ;

Halaman 37 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5 Foto copy sesuai aslinya Akte jual beli Hak Milik No.237/JB/PT/XII/2012 tanggal 11 Desember 2012 di beri tanda T.II-5 ;
- 6 Foto copy dari foto copy Sertifikat Hak milik No.00677 Desa Sokorejo Kec. Pekalongan Timur Kota Pekalongan di beri tanda T.II-6;
- 7 Foto copy sesuai aslinya Surat Peringatan Nomor :0713/KRD.02.03/007/2013 tanggal 5 Maret 2013 Perihal Peringatan I diberi tanda T.II-7;
- 8 Foto copy sesuai aslinya Surat Peringatan Nomor 0878/KRD.02.03/007/2013 tanggal 19 Maret 2013 Perihal Peringatan 2 di beri tanda T.II-8 ;
- 9 Foto copy sesuai aslinya surat Peringatan 1306/KDR.01.02/007/IV/2013 tanggal 10 April 2013 Perihal Peringatan 3 di beri tanda T.II-9;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil sangkalannya Tergugat III mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya serta bermaterai cukup, kecuali bukti T III-3 berupa Foto copy dari Foto copy tanpa dicocokkan dengan aslinya, yaitu :

- 1 Foto copy sesuai aslinya Surat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cabang Pekalongan Kepada KPKNL Pekalongan Nomor : 2082/KRD03.03/007/2014 tanggal 26 Agustus 2014 hal. Permohonan Lelang eksekusi Hak Tanggungan di beri tanda T.III-1 ;
- 2 Foto copy sesuai aslinya Lampiran surat PT Bank Pembangunan Daerah Jawa Tengah Cab. Pekalongan (Tergugat II) tanggal 26 Agustus 2014 hal. Penetapan harga Limit diberi tanda T.III-.2;
- 3 Foto copy dari Foto copy lampiran Surat PT Bank Pembangunan Daerah Cab. Pekalongan (Tergugat II) Nomor 1415/KRD.03.03/007/2014 tanggal 04 Juni 2014, hal. Pemberitahuan Kewajiban Pelunasan Kredit di beri tanda T. III-3;
- 4 Foto copy sesuai aslinya Lampiran Surat PT Bank Daerah Jawa Tengah Cab. Pekalongan (Tergugat II) kepada KPKNL Pekalongan

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 26 Agustus 2014, hal daftar Agunan Kredit yang akan dilelang di beri tanda T.III-4;

5 Foto copy sesuai aslinya Surat Pernyataan dari PT Bank Pembangunan Daerah Cab. Pekalongan Nomor ; 2182/KRD.03.03/007/2014 tanggal 26 Agustus 2014, yang menyatakan akan bertanggung jawab jika terjadi gugatan perdata maupun tuntutan pidana akibat dari pelelangan barang-barang yang diajukan lelang di beri tanda T.III-5;

6 Foto copy sesuai aslinya surat Pemberitahuan lelang No. 2252/KRD.03.03/007/2014 tanggal 11 September 2014 dan N0. 2389/KRD.03.03/007/2014 tanggal 02 Oktober 2014 hal. Pemberitahuan lelang Eksekusi di beri tanda T.III-6 ;

7 Foto copy sesuai aslinya Pengumuman Pertama Lelang Eksekusi Hak Tanggungan tanggal 17 September 2014 melalui selebaran diberi tanda T.III-7;

8 Foto copy sesuai aslinya Pengumuman lelang ke dua Eksekusi Hak Tanggungan melalui surat kabar Harian Radar Pekalongan tanggal 2 Oktober 2014 diberi tanda T.III-8;

9 Foto copy sesuai aslinya SKPT dari Kantor Pertanahan Kota Pekalongan SKPT N0. 76/2014 tanggal 07 Oktober 2014 di beritanda T.III-9 ;

10 Foto copy sesuai aslinya Risalah Lelang Nomor 417/2014 tanggal 16 Oktober 2014 diberi tanda T.III-10;

11 Foto copy sesuai aslinya Surat Peringatan I Nomor 0713/KRD.02.03/007/2013 tanggal 05 Maret 2013 di beritanda T.III-11 ;

12 Foto copy sesuai aslinya Surat Peringatan II Nomor 0878/KRD.02.03/007/2013 tanggal 19 Mei 2013 di beritanda T.III- 12 ;

Halaman 39 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil sangkalannya Tergugat IV hanya mengajukan bukti surat berupa fotokopi yang telah dicocokkan dengan aslinya serta bermaterai cukup, yaitu :

- Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik (SHM) N0.00677 atas nama Sutami diberitanda T IV-1 ;

Menimbang, bahwa oleh karena para Tergugat tidak ada mengajukan saksi maka persidangan dilanjutkan dengan penyerahan Kesimpulan pada persidangan tanggal 18 Juni 2015, kecuali Tergugat I setelah diberi kesempatan tidak mengajukan kesimpulan, selanjutnya Para Pihak mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSİ :

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, maka Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV telah mengajukan eksepsi dalam surat jawabannya, sehingga sebelum mempertimbangkan mengenai pokok perkara, Majelis hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat II di dalam surat jawabannya pada pokoknya dapat disimpulkan sebagai berikut :

- 1 Gugatan Error In Persona ;
- 2 Gugatan Kurang Pihak ;
- 3 Gugatan Obscuur Libel ;



Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat II tersebut, maka Penggugat telah mengajukan repliknya yang pada pokoknya menolak dalil-dalil eksepsi tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan replik di atas, maka Majelis hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut :

1 Tentang : Eksepsi Gugatan Error In Persona :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II pada pokoknya mempersoalkan gugatan penggugat dalam perkara ini Error In Persona, karena dalam gugatannya Penggugat mendalilkan adanya hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I yang berupa Perjanjian Pinjam Meminjam Sertifikat tanggal 06-06-2012 yang dilegalisir oleh Notaris Moh Iqbal Fibriyanto, S.H. Bahwa perjanjian pinjam meminjam tersebut tidak menyebutkan alasan pinjam meminjam serta tidak menyebutkan adanya hubungan hukum antara Penggugat (Ahmad Rofiq) dengan pihak Tergugat II (PT.Bank Jateng Cabang Pekalongan) ;

Menimbang, bahwa terhadap apa yang dipersoalkan tergugat II dalam eksepsi di atas, menurut Majelis Hakim bahwa dalam gugatan Penggugat telah menyebutkan adanya hubungan hukum antara Penggugat (Ahmad Rofiq) dengan pihak Tergugat II (PT.Bank Jateng Cabang Pekalongan), dimana hubungan hukum antara Penggugat dengan pihak Tergugat II terjadi karena Tergugat I (Abdul Basir) dianggap telah menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 0067/Sokorejo luas 284 M² atas nama Penggugat kepada Tergugat II (PT.Bank Jateng Cabang Pekalongan) untuk mendapatkan fasilitas kredit, maka berdasarkan alasan tersebut eksepsi Tergugat II patut untuk ditolak ;

2 Tentang : Eksepsi Kurang Pihak :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II mempersoalkan gugatan penggugat dalam perkara ini kurang pihak, dikarenakan masih ada pihak lain yang harus digugat, sebagaimana dalil Penggugat dalam gugatannya yang menyatakan jika hubungan hukum Antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hukum *pinjam*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminjam yang dilegalisir oleh Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H., sedangkan kenyataannya perikatan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan hukum *jual beli tanah* yang dibuat dihadapan Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H., sehingga sudah selayaknya jika Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H. ikut serta sebagai pihak yang berperkara dan sudah selayaknya ikut serta menjadi Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap apa yang dipersoalkan Tergugat II dalam eksepsi di atas, menurut Majelis sudah masuk dalam bahasan perihal substansi pokok perkara dan harus dibuktikan kebenarannya, namun demikian jika benar apa yang disampaikan oleh pihak Tergugat II pada dasarnya tidaklah menjadikan gugatan penggugat dalam hal ini tidak lengkap atau kurang pihaknya, dikarenakan apa yang dijadikan pokok gugatan Pihak Penggugat adalah adanya perbuatan Tergugat I yang tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 0067/Sokorejo luas 284 M², dimana Penggugat merasa telah meminjamkan sertifikat tersebut dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak 6 Juni 2012 sebagaimana surat perjanjian pinjam meminjam sertifikat tanggal 06-06-2012 yang dilegalisir oleh Notaris Moh Iqbal Fibriyanto, S.H., dengan demikian apabila Tergugat II merasa kehadiran Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H. sebagai pihak sangat bermanfaat bagi penyelesaian keseluruhan perkara, maka sudah semestinya Tergugat II dapat bermohon kepada Majelis untuk menariknya sebagai Tergugat Vrijwaring atau pihak ketiga yang masuk selaku *Intervenient* dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat keberatan/eksepsi yang diajukan pihak Tergugat II tidak beralasan dan oleh karena itu haruslah ditolak ;

3 Tentang : Eksepsi Obscuur Libel :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Tergugat II pada intinya mempersoalkan gugatan penggugat dalam perkara ini Obscuur Libel atau tidak jelas, karena dalam *positanya* Penggugat mendalilkan masalah *wanprestasi* antara Penggugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Tergugat I atas perjanjian pinjam meminjam sertifikat antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat tanggal 06-06-2012 dengan masa waktu selama 1 (satu) tahun, sedangkan gugatan Penggugat diajukan pada 15 -12-2014, dimana pada saat perkara ini diajukan untuk diperiksa Pengadilan Negeri Pekalongan, pelaksanaan Lelang Hak Tanggungan oleh Tergugat II atas tanah milik Tergugat I (Abdul Basir) telah selesai dilaksanakan, yaitu pada tanggal 16 Oktober 2014, hal ini berdasarkan risalah lelang Nomor : 417/2014 taanggal 16 Oktober 2014, oleh karenanya *pelaksanaan lelang telah sesuai dengan prosedur* yang berlaku serta tidak bertentangan dengan hukum, maka lelang tidak dapat dibatalkan, dimana apabila dalam pelaksanaan lelang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka upaya hukum dapat ditempuh oleh Penggugat dengan mengajukan gugatan biasa ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi gugatan penggugat obscuur libel (tidak jelas), maka setelah Majelis Hakim mencermati surat gugatan Penggugat ternyata dalam positanya mendalilkan *perbuatan wanprestasi* dikarenakan Tergugat I tidak menyerahkan Sertifikat Hak Milik Nomor 0067/Sokorejo luas 284 M² atas nama Penggugat, padahal Penggugat merasa telah meminjamkan sertifikat tersebut kepada Tergugat I dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sejak 6 Juni 2012 dan berakhir 6 Juni 2013, sebagaimana surat perjanjian meminjam sertifikat yang telah dilegalisasi oleh Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, S.H. ;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam petitum gugatan Penggugat menuntut supaya Majelis Hakim menyatakan TERGUGAT I telah melakukan *perbuatan melawan hukum* yaitu tidak bisa menyerahkan SHM No. 00677 / Sokorejo, luas 284 M2 kepada PENGGUGAT sebagaimana telah disepakati dalam PERJANJIAN MEMINJAM SERTIPIKAT tanggal 26-06-2012, kemudian menuntut agar menyatakan proses pembebanan jaminan dan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah Rumah SHM No. 00677 / Sokorejo, luas 284 M2. milik PENGGUGAT akan tetapi tidak melibatkan PENGGUGAT adalah tidak sah dan batal demi hukum, sehingga secara Mutatis

Halaman 43 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mutandis proses lelang atas tanah rumah milik Penggugat tersebut juga menjadi tidak sah dan batal demi hukum, selanjutnya mohon supaya menghukum Para Tergugat untuk menyerahkan SHM No. 00677 / Sokorejo, Luas 284 M2 kepada Penggugat tanpa syarat apapun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka menurut Majelis bahwa posita dan petitum dalam gugatan Penggugat saling bertentangan karena dalam *posita* menyebutkan dasar gugatan adalah perjanjian meminjam sertifikat tertanggal 06 Juni 2012 antara Penggugat dan Tergugat I hingga terjadi *wanprestasi* karena Tergugat I tidak dapat memenuhi kesepakatan dalam perjanjian tersebut, akan tetapi dalam *petitumnya* Penggugat justru menuntut Tergugat I telah melakukan *perbuatan melawan hukum* yaitu tidak bisa menyerahkan SHM No. 00677 / Sokorejo luas 284 M2 kepada PENGGUGAT dan menuntut proses pembebanan jaminan dan Pendaftaran Hak Tanggungan atas Tanah Rumah SHM No. 00677 / Sokorejo, luas 284 M2. milik PENGGUGAT yang tidak melibatkan Penggugat adalah tidak sah dan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam posita Penggugat juga tidak memuat dalil-dalil secara lebih rinci kenapa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV masing-masing dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Penggugat dalam petitum gugatannya menuntut Para Tergugat harus menyerahkan SHM.No.00677/Sokorejo, luas 284 m² kepada Penggugat tanpa syarat apapun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat keberatan/eksepsi pada point 3 di atas, yang diajukan pihak Tergugat II cukup beralasan dan oleh karena itu harus diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II pada point 3 dapat diterima, maka eksepsi pihak Tergugat III, IV selebihnya tidak perlu untuk dipertimbangkan lagi ;



DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat II diterima, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Majelis hakim tidak akan mempertimbangkan dalam pokok perkara ;

DALAM REKONVENSI :

Menimbang, bahwa dalam surat jawabannya khusus Tergugat I dan Tergugat IV telah mengajukan gugatan reconvensi ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat reconvensi / Tergugat I dan Tergugat IV konvensi adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa gugatan *Penggugat reconvensi/Tergugat I konvensi* pada pokoknya menyatakan Tergugat I Konvensi sekarang dalam kedudukannya sebagai Penggugat Reconvensi akan mengajukan gugatan balik terhadap Tergugat IV dalam konvensi dan sekarang dalam kedudukan Tergugat Reconvensi, dengan alasan tanah dan rumah dengan SHM No. 00677/Sokorejo senyatanya adalah milik Penggugat Konvensi yang telah dipinjam oleh Tergugat I Konvensi/ Penggugat Reconvensi untuk dijadikan jaminan perjanjian Kredit dengan Tergugat II Konvensi dengan jangka waktu 4 (empat tahun), dimana dalam meminjam sertifikat tersebut telah dibuatkan Surat Perjanjian Meminjam Sertifikat tanggal 06-06-2012 yang mana surat perjanjian tersebut telah dilegalisasi oleh dan dihadapan Notaris Moh. Iqbal Fibriyanto, SH;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan reconvensi tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan reconvensi adalah gugatan balik yang diajukan Tergugat kepada Penggugat dalam suatu proses perkara yang sedang berjalan (vide Pasal 132 a ayat (1) HIR), sedangkan ternyata dalam gugatan Penggugat reconvensi /



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

Tergugat I konvensi justru mengajukan gugatan balik terhadap Tergugat IV konvensi, dimana seharusnya gugatan balik tersebut diajukan kepada Penggugat konvensi ;

Menimbang, bahwa dengan demikian gugatan Penggugat rekonsensi/ Tergugat I konvensi yang mengajukan gugatan balik terhadap Tergugat IV dalam konvensi bertentangan dengan hukum acara perdata yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya ditolak ;

Menimbang, bahwa selanjutnya gugatan *Penggugat rekonsensi/Tergugat IV konvensi* pada pokoknya menyatakan Penggugat rekonsensi adalah pemilik yang sah dari objek sengketa yaitu Hak Milik (SHM),No.677, luas \pm 284 m² atas nama Penggugat Rekonsensi 4 (SUTAMI) terletak di Kelurahan Sokorejo, Kecamatan Pekalongan Timur, Kota Pekalongan, sejak memenangkan lelang yang dilaksanakan pada hari kamis tanggal 16 Oktober 2014, akan tetapi hingga saat ini belum dapat menggunakan dan menikmati rumah tanah yang menjadi milik Penggugat Rekonsensi 4, karena hingga saat ini masih dikuasai dan diduduki oleh Tergugat Rekonsensi, oleh karenanya Penggugat Rekonsensi, merasa telah dirugikan oleh aksi nekat Tergugat Rekonsensi, baik secara materil dan imateril ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekonsensi tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat rekonsensi/Tergugat IV konvensi ternyata di Persidangan tidak dapat menunjukkan bukti-bukti yang relevan dan terperinci untuk mendukung dalil-dalil gugatan rekonsensinya, oleh karenanya tuntutan gugatan rekonsensi tersebut tidak beralasan untuk dikabulkan, sehingga haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka gugatan rekonsensi tersebut tidak beralasan dan harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat konvensi/Tergugat rekonsensi tidak dapat diterima, maka Penggugat konvensi/ Tergugat rekonsensi berada dipihak yang kalah haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal-pasal dari Peraturan Perundang-undangan yang

bersangkutan dalam perkara ini ;

MENGADILI:

DALAM KONVENSİ :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima eksepsi Tergugat II ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet ontvankelijke verklaard) ;

DALAM REKONVENSİ :

- Menyatakan gugatan Para Penggugat rekonvensi / Tergugat I dan Tergugat IV konvensi tidak dapat diterima ;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Penggugat konvensi / Tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.356.000,- (dua juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekalongan pada hari Kamis, tanggal 25 Juni 2015 oleh kami IRWIN ZAILY, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, MOCH. ICHWANUDIN, S.H., M.H. dan INDRIANI, SH., M.Kn. masing-masing sebagai hakim anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal 2 Juli 2015 oleh Ketua Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu CARTO, S.H. Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dengan dihadiri oleh Tergugat I, Kuasa Tergugat II, Kuasa Tergugat III serta Kuasa Tergugat IV ;

Hakim Ketua

ttd

Halaman 47 Putusan Nomor 65/Pdt.G/2014/PN.PKL.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

IRWIN ZAILY, S.H., M.H.

Hakim Anggota I

Hakim Anggota II

Ttd

ttd

MOCH. ICHWANUDIN, S.H., M.H.

INDRIANI, S.H., M.Kn.

Panitera Pengganti

ttd

CARTO, S.H.

Perincian Biaya :

1	Pendaftaran	Rp.	30.000,-
2	Biaya proses	Rp.	50.000,-
3	Biaya panggilan	Rp.	2.260.000,-
4	PNBP	Rp.	5.000,-
5	Redaksi	Rp.	5.000,-
6	<u>Materai</u>	<u>Rp.</u>	<u>6.000,-</u>
	Jumlah	Rp.	2.356.000,-

(dua juta tiga ratus lima puluh enam ribu rupiah)