

### **BAB III**

#### **KEDUDUKAN DAN PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR APABILA HAK TANGGUNGAN DINYATAKAN BATAL DEMI HUKUM DI PENGADILAN NEGERI WONOSARI**

Kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan, sebagaimana ditegaskan oleh Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) merupakan kreditur dengan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur – kreditur yang lain (Pasal 1 angka 1 UUHT). Kedudukan diutamakan tersebut memberikan hak mendahulu kepada kreditur pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, apabila kreditur pemegang hak tanggungan lebih dari satu orang (Pasal 6 UUHT). Selanjutnya Pasal 20 ayat (1) UUHT memberikan kemudahan kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk memperoleh pelunasan piutangnya dengan cara melakukan penjualan objek hak tanggungan melalui pelelangan umum, jika debitur melakukan wanprestasi. Pasal 20 ayat (2) juga memberikan kemungkinan kepada kreditur pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi melalui penjualan objek hak tanggungan secara bawah tangan. Kedua pasal ini merupakan bentuk perlindungan hukum yang secara nyata diberikan oleh UUHT kepada kreditur pemegang hak tanggungan, dalam hal debitur wanprestasi. Kedudukan dan perlindungan hukum ini diberikan oleh UUHT kepada kreditur pemegang hak tanggungan, karena pemberian kredit selalu mengandung resiko.

Kedudukan dan perlindungan hukum yang diberikan oleh UUHT kepada kreditur pemegang hak tanggungan yang demikian kuat tersebut, nyatanya masih dapat dibatalkan oleh pengadilan. Pengadilan dapat menyatakan bahwa hak tanggungan batal demi hukum atau dibatalkan karena adanya perbuatan melawan hukum maupun wanprestasi. Pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian kebendaan yang terdiri dari rangkaian perbuatan hukum dari Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sampai dengan dilakukan pendaftaran untuk mendapatkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) dari Kantor Pertanahan. Pemberian APHT didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Perjanjian antara debitur pemberi hak tanggungan dengan kreditur pemegang hak tanggungan berbentuk sebagai akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat umum.

Perjanjian antara debitur pemberi hak tanggungan dengan kreditur pemegang hak tanggungan tersebut (APHT) dapat dinyatakan batal demi hukum (*null and void*) oleh pengadilan jika unsur objektif perjanjian cacat atau tidak terpenuhi, sedangkan jika unsur subjektif perjanjian tidak terpenuhi akan mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalannya (*cancelling*). Penjelasan Pasal 11 UUHT menyatakan bahwa dilanggarnya ketentuan wajib (syarat sahnya) APHT menyebabkan akta tersebut batal demi hukum (*null and void*). Ketentuan ini dimaksudkan untuk memenuhi asas spesialisasi dari hak tanggungan, baik mengenai subjek, objek, maupun utang yang dijamin.

Berdasarkan pasal ini, maka pengadilan dapat menyatakan bahwa hak tanggungan yang merupakan suatu rangkaian perbuatan menjadi batal demi hukum (*null and void*).

Hakim Pengadilan Negeri dapat menyatakan hak tanggungan menjadi batal demi hukum karena adanya gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) yang diajukan baik oleh debitur atau pihak ketiga yang terkait dengan kepemilikan objek hak tanggungan, sepanjang pihak tersebut dapat membuktikan dalil gugatannya. Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh debitur atau pihak ketiga yang terkait dengan kepemilikan objek hak tanggungan ditujukan kepada kreditur pemegang hak tanggungan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Kantor Pertanahan. Pihak-pihak ini selalu menjadi pihak tergugat maupun turut tergugat dalam gugatan perbuatan melawan hukum tersebut. PPAT merupakan pejabat umum yang menuangkan kehendak para pihak dalam bentuk APHT, sedangkan Kantor Pertanahan merupakan instansi yang menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan.

Gugatan yang diajukan oleh debitur atau pihak ketiga yang terkait dengan kepemilikan objek hak tanggungan memiliki beberapa implikasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Pasal 30 huruf c Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27 /PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang menyebutkan bahwa pembatalan sebelum pelaksanaan lelang dapat dilakukan apabila terdapat gugatan atas rencana pelaksanaan lelang eksekusi

Pasal 6 UUHT dari pihak lain selain debitur/ tereksekusi, suami atau isteri debitur/ tereksekusi yang terkait dengan kepemilikan objek lelang

#### **A. Gugatan Terhadap Pembebanan Hak Tanggungan**

Ketentuan tentang pembatalan lelang eksekusi objek hak tanggungan karena adanya gugatan Pasal 6 UUHT oleh pihak ketiga bertujuan untuk memberikan perlindungan terhadap pihak ketiga yang terkait dengan kepemilikan objek lelang. Apabila pihak ketiga dapat membuktikan tentang adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam proses pemberian hak tanggungan, maka ketentuan pasal ini dapat menjadi dasar bagi pihak ketiga yang terkait dengan kepemilikan objek hak tanggungan untuk melakukan penundaan eksekusi hak tanggungan. Pelaksanaan eksekusi dapat ditunda sampai dengan dikeluarkannya putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).<sup>1</sup>

Beberapa waktu terakhir, gugatan terkait pelaksanaan lelang eksekusi objek hak tanggungan cenderung meningkat, berdasarkan data yang dikeluarkan oleh Direktorat Lelang Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN), sampai dengan Triwulan IV tahun 2015 terdapat 2.814 jumlah perkara atau sebesar 72,77 % terkait dengan eksekusi hak tanggungan dari total pengelolaan perkara terkait lelang di DJKN yaitu sebesar 3.867 perkara secara nasional.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>Hasil wawancara dengan Bapak Sarjono, S.H., Pengawai Negeri Sipil seksi Hukum dan Informasi Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kanwil DJKN Daerah Istimewa Yogyakarta, Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kanwil DJKN Daerah Istimewa Yogyakarta, 17 September 2018

<sup>2</sup>Data yang dikeluarkan oleh Direktorat Lelang Kanwil DJKN pada Seminar Nasional & Temu Kangan KANOGAMA, *Op.cit.*, 3 Desember 2016, hlm 6

Seksi Hukum dan Informasi KPKNL DJKN Yogyakarta mencatat bahwa perkara yang timbul dari pelaksanaan eksekusi hak tanggungan, baik sebelum maupun sesudah pelaksanaan lelang eksekusi rata-rata mencapai 70 (tujuh puluh) perkara per tahun. Pada tahun 2017 di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, terdapat sekitar 50 perkara terkait dengan pelaksanaan lelang terhadap objek hak tanggungan, dengan perincian gugatan yang berasal dari debitur sebanyak 33 perkara dan sisanya sebanyak 17 perkara merupakan gugatan dari pihak ketiga yang terkait dengan kepemilikan objek hak tanggungan.<sup>3</sup>

## **B. Posisi Kasus**

Gugatan terhadap proses pemberian hak tanggungan karena adanya perbuatan melawan hukum diajukan kepada Pengadilan Negeri. Perkara yang akan dibahas dalam penulisan hukum ini adalah gugatan PMH yang ada di Pengadilan Negeri Wonosari dan memperoleh putusan berikut : Putusan Pengadilan Negeri Wonosari *Tuan Sugeng(penggugat 1), Nyonya Tugirah (penggugat 2) v Tuan Hary Gunawan (tergugat 1), Tuan Moch. Edy Prayitno(tergugat2), P.D. BPR. Bank Daerah Gunungkidul (tergugat 3), Tuan Aris Wicaksono, S.H., M.Kn. (turut tergugat 1), BPN RI Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (turut tergugat 2)* Nomor 24/PDT.G/2016/PN.Wno tanggal 19 Mei 2016. Para Penggugat terdiri dari Tuan Sugeng (Penggugat 1) dan Nyonya Tugirah (penggugat 2). Para penggugat merupakan pemilik sah dari dua

---

<sup>3</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sarjono, S.H., Pegawai Negeri Sipil di seksi Hukum dan Informasi Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kanwil DJKN Daerah Istimewa Yogyakarta, Kantor Pengelolaan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kanwil DJKN Daerah Istimewa Yogyakarta, 17 September 2018

bidang tanah yang masing-masing terdiri dari sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 00312/Karangtengah seluas 1.246 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus empat puluh enam meter persegi) NIB 13.02.08.13.00326, Surat Ukur Nomor 50/Karangtengah/2002 tanggal 13 November 2002 yang terletak di Desa Karangtengah, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta semula atas nama Sugeng (objek sengketa 1) dan sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05064/Karangtengah seluas 3502 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus dua meter persegi) NIB 13.02.0813.05748, Surat Ukur Nomor 04867/Karangtengah/2008 tanggal 05 November 2008 yang terletak di Desa Karangtengah, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul Provinsi D.I. Yogyakarta, semula atas nama Tugirah (objek sengketa 2).

Para penggugat merupakan nasabah dari Bank Pembangunan Daerah (BPD) DIY Cabang Wonosari selama kurun waktu 20 tahun terakhir, sehingga para penggugat dapat mengenal Tuan Moch Edy Prayitno (Tergugat 2) yang merupakan karyawan di bank tersebut. Sekitar tahun 2015, Tergugat 2 datang ke rumah para penggugat yang merupakan suami isteri untuk meminjam kedua sertipikat tanah (objek sengketa 1 dan 2) tersebut dengan alasan untuk mengajukan pinjaman di bank. Tergugat 2 beralasan bahwa dirinya ingin mendirikan usaha namun tidak memiliki modal, sehingga meminta bantuan kepada para penggugat. Tergugat 2 menjanjikan akan memberikan uang sewa lahan sebesar Rp. 50.000.000, 00 (lima puluh juta rupiah) ketika pinjaman dicairkan. Dengan persetujuan para penggugat, akhirnya tergugat 2 mengajukan kredit sebrakan di PD. Bank Perkreditan Rakyat Bank Daerah Gunungkidul

(Tergugat 3) sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) dalam jangka waktu 3 bulan. Untuk keperluan pengajuan kredit tersebut, tergugat 2 memberitahukan kepada para penggugat bahwa objek sengketa yang semula atas nama para penggugat (1 dan 2) harus dibalik nama menjadi nama tergugat 2. Proses balik nama dilakukan dengan cara membuat Akta Jual Beli di hadapan Notaris dan PPAT, Tuan Aris Wicaksono, S.H.,M.Kn. (turut tergugat 1). Para pihak kemudian sepakat dan bersama-sama datang ke kantor turut tergugat 1. Pada saat penandatanganan akta di kantor turut tergugat 2, telah hadir Tuan Hary Gunawan (tergugat 1) yang merupakan kakak kandung tergugat 2. Menurut keterangan para penggugat, di kantor turut tergugat 1 telah tersedia beberapa dokumen, dan para penggugat, tergugat 1 dan 2 segera menanda tangani dokumen tersebut tanpa mengetahui maksudnya. Menurut keterangan para penggugat, turut tergugat 1 tidak membacakan maupun menjelaskan isi dokumen tersebut.

Pada bulan Desember 2015, para penggugat didatangi oleh karyawan Tergugat 3 yang menyatakan bahwa seluruh objek sengketa milik para penggugat berada dalam pengawasan bank karena objek sengketa telah menjadi jaminan kredit oleh tergugat 1 dan tergugat 2 dan berstatus sebagai kredit macet. Berdasarkan penelusuran yang dilakukan oleh anak para penggugat diperoleh informasi bahwa para penggugat telah menanda tangani dokumen-dokumen di kantor turut tergugat 1 yang berupa :

1. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 124 tertanggal 15 Juli 2015 (objek sengketa 1).
2. Akta Kuasa Nomor 125 tertanggal 15 Juli 2015, yang berisi pemberian kuasa dari para penggugat kepada tergugat 1 untuk melakukan penjualan objek sengketa 1

3. Akta Jual Beli Nomor 260/2015 tertanggal 03 Juli 2015, di mana tergugat 1 menjual objek sengketa 1 kepada dirinya sendiri berdasarkan Surat kuasa Nomor 125. Sehingga objek sengketa 1 semula atas nama penggugat 1 menjadi atas nama tergugat 1.
4. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 116 tertanggal 14 Juli 2015 (objek sengketa 2)
5. Akta Kuasa Nomor 117 tertanggal 14 Juli 2015, yang berisi pemberian kuasa dari para penggugat kepada tergugat 1 untuk melakukan penjualan objek sengketa 2.
6. Akta Jual Beli Nomor 423/2015 tertanggal 27 November 2015, di mana tergugat 1 menjual objek sengketa 1 kepada dirinya sendiri berdasarkan Surat Kuasa Nomor 125. Sehingga objek sengketa 1 semula atas nama penggugat 2 menjadi atas nama tergugat 1.
7. Setelah objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah menjadi atas nama tergugat 1, dilakukan pengajuan kredit di kantor tergugat 3 sejumlah Rp. 400.000.000, 00 (empat ratus juta rupiah). Kredit diberikan dengan Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit yang tertera dalam Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015 antara tergugat 1 dan tergugat 2 sebagai debitur dan tergugat 3 sebagai kreditur.
8. Telah diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 314/ 2015 tertanggal 03 September 2015 atas objek sengketa 1 yang dibuat dihadapan turut tergugat 1.
9. Telah dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02022/2015 tertanggal 21 September 2015 atas objek sengketa 1 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (turut tergugat 2).



10. Telah diterbitkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 458/ 2015 tertanggal 14 Desember 2015 atas objek sengketa 2, yang dibuat dihadapan turut tergugat 1.

11. Telah dikeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02884/2015 tertanggal 28 Desember 2015 atas objek sengketa 2 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (turut tergugat 2).

Dalam dalil gugatannya, para penggugat telah menyatakan bahwa terdapat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para tergugat dan para turut tergugat. Perbuatan melawan hukum yang disangkakan berupa rekayasa atas proses pemberian kredit yang didahului dengan proses jual beli rekayasa. Perbuatan melawan hukum yang disangkakan oleh para penggugat kepada tergugat dan turut tergugat adalah proses jual beli, balik nama dan penjaminan atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 bertentangan dengan hukum.

1. Surat Pemberitahuan Persetujuan Kredit yang tertera dalam Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015 kepada tergugat 1 dan tergugat 2, dengan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 sebagai jaminan bukanlah milik tergugat 1 dan tergugat 2 sendiri. Secara material, kedua objek sengketa masih merupakan milik para penggugat.

2. Seluruh proses peresmian akta notaris (*verleiden*) terjadi pada tanggal yang sama atau sangat berdekatan. Terhadap objek sengketa 1 dilakukan peresmian akta pada tanggal 15 Juli 2015 dan terhadap objek sengketa 2, peresmian akta dilakukan pada tanggal 14 Juli 2015.

3. Akta kuasa atas objek sengketa 1 dibuat pada tanggal 15 Juli 2015 dengan Akta Kuasa Nomor 125, namun jual beli terhadap objek sengketa 1 telah dibuat pada tanggal 03 Juli 2015 dengan Akta Jual Beli Nomor 260/2015. Dengan demikian, tergugat 1 belum memiliki *legal standing* untuk melakukan jual beli atas objek sengketa 1.
4. Terhadap objek sengketa 2 baru dilakukan proses jual beli pada tanggal 27 November 2015 berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 423/2015 yang dibuat dihadapan turut tergugat 1.
5. Jangka waktu perjanjian kredit antara tergugat 1 dan tergugat 2 dengan tergugat 3 adalah 3 (tiga) bulan, yaitu tanggal 15 Juli 2015 sampai dengan 15 Oktober 2015. Namun terhadap objek sengketa 2 baru dipasang APHT pada tanggal 14 Desember 2015 dengan APHT Nomor 458/2015 yang dibuat dihadapan turut tergugat 1. Artinya proses pemberian Hak Tanggungan baru dilakukan setelah jangka waktu kredit selesai.

Sehingga para penggugat memohon kepada majelis hakim untuk menyatakan batal demi hukum atau tidak mengikat :

1. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 124 tertanggal 15 Juli 2015 (objek sengketa 1).
2. Akta Kuasa Nomor 125 tertanggal 15 Juli 2015
3. Akta Jual Beli Nomor 260/2015 tertanggal 03 Juli 2015
4. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 116 tertanggal 14 Juli 2015 (objek sengketa 2)
5. Akta Kuasa Nomor 117 tertanggal 14 Juli 2015
6. Akta Jual Beli Nomor 423/2015 tertanggal 27 November 2015
7. Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015

8. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 314/ 2015 tertanggal 03 September 2015 atas objek sengketa 1
9. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02022/2015 tertanggal 21 September 2015 atas objek sengketa 1
10. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 458/ 2015 tertanggal 14 Desember 2015 atas objek sengketa 2
11. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02884/2015 tertanggal 28 Desember 2015 atas objek sengketa 2

Selain itu para penggugat juga memohon kepada majelis hakim untuk

1. Menyatakan proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa 1 batal demi hukum.
2. Menyatakan proses balik nama Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa 2 batal demi hukum.
3. Menghukum turut tergugat 2 untuk mencoret dan membatalkan balik nama objek sengketa 1, serta mengembalikan menjadi atas nama penggugat 1 kembali.
4. Menghukum turut tergugat 2 untuk mencoret dan membatalkan balik nama objek sengketa 2, serta mengembalikan menjadi atas nama penggugat 2 kembali.
5. Menghukum turut tergugat 2 untuk melakukan roya (pencoretan) Hak Tanggungan atas objek sengketa objek sengketa 1 dan objek sengketa 2.
6. Menghukum tergugat 3 untuk mengembalikan sertipikat atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 kepada para penggugat paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah perkara ini memperoleh putusan tetap (*in kracht van gewijsde*).

7. Menghukum tergugat 3 untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000, 00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan tersebut, yaitu mengembalikan sertipikat tanah objek sengketa 1 dan 2.
8. Menghukum para tergugat untuk secara tanggung renteng membayar ganti rugi kepada para penggugat dengan rincian sebagai berikut :
  - a. Kerugian Materiil, berupa potensi keuntungan yang hilang akibat penggugat tidak bisa menyewakan tanah tersebut sebesar Rp. 10.000.000, 00 (sepuluh juta rupiah)/ bulan, terhitung sejak perkara ini didaftarkan oleh penggugat ke Pengadilan Negeri Wonosari hingga seluruh objek sengketa beralih nama kembali menjadi atas nama para penggugat.
  - b. Kerugian Moril, bahwa penggugat telah merasa dipermainkan oleh para tergugat dan telah kehilangan banyak waktu untuk mengurus perkara ini sebesar Rp. 1.000.000.000, 00 (satu milyar rupiah).

Pihak tergugat 3, telah mengajukan jawaban, yang pada pokoknya adalah :

1. Bahwa proses pengajuan kredit atas nama tergugat 1 dan tergugat 2 telah sesuai dengan peraturan yang berlaku, khususnya UUHT. Tergugat 1 dan tergugat 2 berkedudukan sebagai debitur dan tergugat 3 berkedudukan sebagai kreditur. Nominal pinjaman adalah sebesar Rp. 400.000.000, 00 (empat ratus juta rupiah).
2. Bahwa kredit diberikan dengan Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015 dengan jaminan berupa objek sengketa 1, objek sengketa 2 dan hak atas tanah lain atas nama Surasminah secara bersama-sama.

3. Bahwa pinjaman diberikan kepada tergugat 1 dan tergugat 2 sebagai debitur, namun proses peralihan hak (balik nama) atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 masih dalam proses balik nama yang semula atas nama penggugat 1 dan penggugat 2 menjadi atas nama tergugat 1. Sehingga menurut pemahaman tergugat 3, para penggugat memang menjual objek sengketa 1 dan 2 kepada tergugat 1. Tergugat 3 berpendapat bahwa tergugat 1 memiliki *legal standing* atas objek sengketa 1 dan 2. Selain itu, tergugat 3 telah melakukan klarifikasi kepada penggugat 1 dan penggugat 2.
4. Bahwa dengan alasan masih dalam proses balik nama, maka diterbitkan Covernote atau Surat Keterangan Nomor 69/Not/VII/2015 dari turut tergugat 1 yang menerangkan bahwa atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 masih dalam proses balik nama. Bilamana telah selesai akan diserahkan kepada tergugat 3.
5. Bahwa dalam setelah jangka waktu 3 bulan terlampaui dan tidak ada itikad baik dari tergugat 1 dan tergugat 2 untuk mengembalikan pinjamannya, maka telah diterbitkan Surat Peringatan I pada tanggal 02 November 2015, Surat Peringatan II pada tanggal 09 November 2015, dan Surat Peringatan III pada tanggal 20 November 2015
6. Bahwa tergugat 3 telah melakukan pemanggilan terhadap tergugat 1 dengan surat tertanggal 14 Januari 2016 untuk menyelesaikan kredit yang sudah jatuh tempo tersebut. Namun karena pihak tergugat 1 tidak dapat menyelesaikan kewajibannya, maka pada tanggal 18 April 2016, tergugat 3 mengajukan

permohonan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Wonosari. Atas objek sengketa 2 telah dipasang hak tanggungan peringkat 1.

Turut tergugat 1 telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya adalah :

1. Bahwa menurut turut tergugat 1, penggugat 1 dan 2 bukan lagi pemilik atas objek sengketa 1 dan 2 berdasarkan proses peralihan hak yang dilakukan di kantor turut tergugat 1.
2. Bahwa turut tergugat 1 tidak mengetahui hubungan hukum dan kesepakatan yang dibuat oleh para penggugat dengan tergugat 1 dan 2, termasuk adanya kesepakatan pinjam meminjam sertifikat tanah objek sengketa. Peralihan hak atas tanah dilakukan secara sadar dan tanpa tekanan dari pihak manapun.
3. Bahwa menurut keterangan penggugat dan tergugat 1 dan 2, atas objek sengketa telah dilakukan proses jual beli sejak lama dan pembayarannya telah lunas. Pada saat itu objek sengketa 1 dan 2 akan dijadikan sebagai jaminan utang kepada tergugat 3.
4. Bahwa turut tergugat 1 hanya menjalankan pekerjaannya, yaitu menuangkan kehendak para pihak ke dalam suatu akta autentik.
5. Bahwa saat peresmian akta, semua akta dan dokumen yang akan ditandatangani oleh penggugat, tergugat 1 dan 2, turut tergugat telah membacakan dan menerangkan maksud dan isinya. Setelah para pihak memahami dan mengerti isi akta dan dokumen, para pihak membubuhkan tanda tangan dan cap ibu jarinya di lembar identifikasi.

6. Bahwa kreditur pemegang hak tanggungan merupakan pihak yang harus dilindungi, sehingga tidak patut diletakkan sita jaminan atas barang-barang milik tergugat 3.
7. Bahwa seluruh proses peralihan hak atas tanah (jual beli), balik nama sampai dengan pemasangan hak tanggungan atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
8. Bahwa sertifikat tanah objek sengketa 1 dan 2 saat ini disimpan di kantor tergugat 3 atau berada dalam penguasaan tergugat 3, sebagai jaminan pelunasan hutang tergugat 1 dan 2.

Selama persidangan, para penggugat diwakili oleh kuasanya. Tergugat 1 dan tergugat 2 tidak pernah hadir atau mengutus kuasanya untuk mewakili, meskipun sudah dipanggil secara patut dan sah. Tergugat 3, turut tergugat 1 dan turut tergugat 2 diwakili oleh kuasanya. Majelis hakim telah menepuh prosedur mediasi dengan menunjuk Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Wonosari sebagai mediator. Upaya mediasi ini tidak membuahkan hasil. Setelah mendengarkan keterangan saksi dan saksi ahli, termasuk pemeriksaan alat bukti yang diajukan para pihak, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosari mengeluarkan Putusan Nomor 24/Pdt.G/2016/PN. Wno dengan pertimbangan hukum sebagai berikut :

Setelah Majelis Hakim mencermati isi pokok dan eksepsi tergugat 3 dan eksepsi turut tergugat 1 yang menyatakan bahwa gugatan para penggugat kabur atau tidak jelas (*obscur libel*), penggugat tidak dapat menjelaskan perbuatan

tergugat 3, turut tergugat 1 dan turut tergugat 2 yang dituduhkan sebagai perbuatan melawan hukum.

1. Setelah Majelis Hakim mencermati isi pokok dan eksepsi turut tergugat 2 yang intinya bahwa gugatan para penggugat *premature*, karena dalil yang dijadikan dasar gugatan dalam perkara a quo atas terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02884/201 tertanggal 28 Desember 2015 atas objek sengketa 2 dinyatakan batal demi hukum dan tidak mengikat tidak bisa serta merta dilakukan, karena objek sengketa 2 sedang dalam proses berperkara dan diperiksa di pengadilan, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu kebenarannya melalui putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.
2. Bahwa dalam repliknya, para penggugat dengan tegas menolak seluruh dalil eksepsi yang dikemukakan oleh tergugat 3, turut tergugat 1 dan turut tergugat 2.
3. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati eksepsi yang diutarakan oleh tergugat 3, turut tergugat 1 dan turut tergugat 2, serta replik dari penggugat, bahwa eksepsi telah memasuki materi pokok perkara yaitu mengenai perbuatan melawan hukum akibat dibuatnya Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015 dari tergugat 3 kepada tergugat 1 dan tergugat 2, sehingga perlu dibuktikan dengan alat bukti di persidangan. Ini merupakan alasan yang menurut hukum eksepsi tergugat 3, turut tergugat 1 dan turut tergugat 2 tidak dapat diterima.



4. Bahwa dalil gugatan penggugat adalah menyatakan bahwa proses peralihan hak (jual beli dan balik nama) atas objek sengketa 1 dan 2 dalam prosesnya terdapat kejanggalan dan bertentangan dengan prosedur hukum sehingga batal demi hukum.
5. Bahwa para penggugat telah mengajukan bukti untuk menguatkan dalilnya berupa :
  - a. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015 (P-1).
  - b. Fotokopi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 124 tertanggal 15 Juli 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Notaris di Gunungkidul (P-2)
  - c. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 125, tertanggal 15 Juli 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Notaris di Gunungkidul (P-3)
  - d. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 260/2015 tertanggal 03 Juli 2015 yang di buat yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Notaris di Gunungkidul (P-4)
  - e. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00312 tertanggal 05 Februari 2002, atas nama tergugat 1, Desa/Kelurahan Karangtengah (P-5).
  - f. Fotokopi APHT Nomor 314/2015 tertanggal 03 September 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Gunungkidul (P-6) (P-7)

- g. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02022/2015 tertanggal 21 September 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (P-7).
- h. Fotokopi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 116 tertanggal 14 Juli 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Notaris di Gunungkidul (P-8)
- i. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 117, tertanggal 14 Juli 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Notaris di Gunungkidul (P-9)
- j. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 423/2015 tertanggal 27 November 2015 yang di buat yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Notaris di Gunungkidul (P- 10)
- k. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 05064 tanggal 16 November 2008, Desa/Kelurahan Karangtengah (P-11).
- l. Fotokopi APHT Nomor 458/2015 tertanggal 14 Desember 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan PPAT di Gunungkidul (P- 12)
- m. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02884/2015 tertanggal 28 Desember 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (P-13).
- n. Fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 02 Juli 2015 yang ditanda tangani oleh tergugat 2 dan penggugat 1 (P-14).
- o. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 02 Juli 2015 yang ditandatangani oleh tergugat 2 dan penggugat 2 (P-15).

- p. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan tertanggal 13 Februari 2016 yang ditandatangani oleh tergugat 2 (P-16).
6. Bahwa alat bukti surat P-4 dan P-10 telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P-1, P-2, P-3, P-5, P-6, P-7, P-7, P-8, P-9, P-11, P-12, P-13, P-14, P-15 dan p-16, para penggugat tidak dapat menunjukkan aslinya di persidangan.
7. Bahwa para penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu Tugirah (penggugat 2), Rini Widiastuti (anak para penggugat ) dan mujiyo. Selain itu, penggugat juga mengajukan 1 (satu ) orang saksi ahli yang telah memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah, yaitu Dr. Djoko Sukisno, S.H., C.N.
8. Bahwa tergugat 3 telah mengajukan bukti untuk menguatkan dalilnya berupa :
- a. Fotokopi Surat Permohonan Pinjaman tertanggal 11 Juni 2015 atas nama tergugat 1 kepada tergugat 3 (T 3-1).
- b. Fotokopi Analisa Kredit Umum tertanggal 14 Juli 2015 (T 3-2).
- c. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 69/Not/VII/2015 yang dibuat dan ditandatangani oleh turut tergugat 1 (T 3-3).
- d. Fotokopi Surat tertanggal 15 Juli 2015 dari Tergugat 3 yang ditujukan kepada tergugat 1 perihal Pemberitahuan Persetujuan Kredit (T 3-4).
- e. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015 yang ditanda tangani oleh Tergugat 1 dan 2 selaku debitur dan tergugat 3 selaku kreditur (T 3-5).

- f. Fotokopi APHT Nomor 458/2015 tertanggal 14 Desember 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Gunungkidul (T 3-6)
- g. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02884/2015 tertanggal 28 Desember 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (T 3-7).
- h. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 05064 tanggal 16 November 2008, Desa/Kelurahan Karangtengah (T 3-8).
- i. Fotokopi APHT Nomor 314/2015 tertanggal 03 September 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Gunungkidul (T 3-9).
- j. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02022/2015 tertanggal 21 September 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (T 3-10).
- k. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 00312 tertanggal 05 Februari 2002, atas nama tergugat 1, Desa/Kelurahan Karangtengah (T 3-11).
- l. Fotokopi Surat Peringatan I Nomor 053/KOR 3/Krd.BDG/XI/2015 dari tergugat 3 kepada tergugat 1 pada tanggal 02 November 2015 (T 3-13).
- m. Surat Peringatan II Nomor 054/KOR 3/Krd.BDG/XI/2015 dari tergugat 3 kepada tergugat 1 pada tanggal 09 November 2015 (T 3-14).
- n. Surat Peringatan III Nomor 056/KOR 3/Krd.BDG/XI/2015 dari tergugat 3 kepada tergugat 1 pada tanggal 20 November 2015 (T 3-15).

- o. Fotokopi Surat Permohonan Eksekusi Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 0103/BDG/IV/2016 tertanggal 18 April 2016 dari tergugat 3 yang ditujukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Wonosari (T 3-16).
- 9. Bahwa seluruh alat bukti surat tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, sehingga menurut Majelis Hakim seluruh alat bukti surat dari tergugat 3 dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan dalam perkara ini.
- 10. Bahwa tergugat 3 mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah, yaitu Sugi Handono, S.E. (Sub Kepala Bagian Kredit) dan Nugroho Bambang Widjatmoko (tim surveyor).
- 11. Bahwa turut tergugat 2 untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa :
  - a. Fotokopi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 116 tertanggal 14 Juli 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Notaris di Gunungkidul beserta lampiran bukti sidik jari dan foto (TT 1-1)
  - b. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 117, tertanggal 14 Juli 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Notaris di Gunungkidul beserta lampiran bukti sidik jari dan foto (TT 1-2)
  - c. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 423/2015 tertanggal 27 November 2015 yang di buat yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan PPAT di Gunungkidul beserta lampiran bukti sidik jari dan foto (TT 1-3).

- d. Fotokopi Akta Perikatan Jual Beli Nomor 124 tertanggal 15 Juli 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Notaris di Gunungkidul beserta lampiran bukti sidik jari dan foto (TT 1-4)
  - e. Fotokopi Akta Kuasa Nomor 125, tertanggal 15 Juli 2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan Notaris di Gunungkidul beserta lampiran bukti sidik jari dan foto (TT 1-5)
  - f. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 260/2015 tertanggal 03 Juli 2015 yang di buat yang dibuat di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan PPAT di Gunungkidul beserta lampiran bukti sidik jari dan foto (TT 1-6)
  - g. Fotokopi Akta SKMHT Nomor 131 tertanggal 15 Juli 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan turut tergugat 1, Notaris di Gunungkidul (TT 1-7).
  - h. Fotokopi APHT Nomor 458/2015 tertanggal 14 Desember 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan turut tergugat 2 yang merupakan PPAT di Gunungkidul (TT 1-8).
  - i. Fotokopi Akta SKMHT Nomor 133 tertanggal 15 Juli 2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan turut tergugat 1, Notaris di Gunungkidul (TT 1-9).
  - j. Fotokopi Hak Tanggungan Nomor 314 APHT Nomor 314/2015 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan turut tergugat 1 (TT 1-10).
12. Bahwa bukti surat TT 1-1 sampai dengan TT 1-9 telah dibubuhi materai yang cukup dan merupakan fotokopi yang setelah dicocokkan dengan aslinya ternyata seluruhnya sesuai dengan aslinya, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah untuk dipertimbangkan dalam perkara ini.

13. Bahwa turut tergugat 1 telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan di persidangan di bawah sumpah yaitu Latifah Nur Hidayati Pradani (karyawan turut tergugat 1) dan Siti Utami (karyawan turut tergugat 1).
14. Bahwa turut tergugat 2 untuk telah mengajukan bukti untuk menguatkan dalilnya berupa :
  - a. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 00312 Kelurahan Karangtengah, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul yang dikeluarkan oleh BPN RI Kabupaten Gunungkidul (TT 2-1).
  - b. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Milik Nomor 05064 Kelurahan Karangtengah, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul yang dikeluarkan oleh BPN RI Kabupaten Gunungkidul (TT 2-2).
  - c. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 02022/2015 yang dikeluarkan oleh BPN RI Kabupaten Gunungkidul (TT 2-3).
  - d. Fotokopi sesuai dengan aslinya Buku Tanah Hak Tanggungan Nomor 02884/2015 yang dikeluarkan oleh BPN RI Kabupaten Gunungkidul (TT 2-4).
15. Bahwa seluruh alat bukti tersebut telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat diterima sebagai bukti yang sah untuk dipertimbangkan dalam perkara ini.
16. Bahwa turut tergugat 2 tidak mengajukan saksi.

17. Bahwa yang menjadi pokok persoalan adalah para penggugat berpendirian bahwa timbulnya surat Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015 dari tergugat 3 kepada tergugat 1 dan tergugat 2 mengandung unsur perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh tergugat 1, tergugat 2, tergugat 3, turut tergugat 1 dan turut tergugat 2 karena dibuat penuh dengan kejanggalan dan rekayasa.
18. Bahwa perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdota.
19. Bahwa syarat sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota.
20. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti P-1 dan T 3-5 yang bukti aslinya ada di tergugat 3 berupa fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015, yang dari identitas para pihak dalam perjanjian tersebut diketahui bahwa yang berkedudukan sebagai debitur adalah tergugat 1 dan tergugat 3 berkedudukan sebagai kreditur. Tergugat 3 telah memberikan pinjaman uang sejumlah Rp. 400.000.000, 00 (empat ratus juta rupiah) kepada tergugat 1 dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal 15 Juli 2015 sampai dengan 15 Oktober 2015 dengan bunga, provisi dan biaya yang telah ditetapkan dan disetujui kedua belah pihak. Tergugat 2 dalam surat perjanjian kredit adalah sebagai saksi dari pihak keluarga. Menurut Majelis Hakim, para pihak dalam surat perjanjian tersebut telah memenuhi persyaratan syarat subjektif perjanjian, yaitu sepakat-mereka yang mengikatkan diri dan cakap untuk membuat perikatan tersebut.
21. Bahwa Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015 juga telah mengatur agunan kredit yang menjadi satu kesatuan dalam



perjanjian kredit yaitu dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a, dikatakan bahwa untuk menjamin pembayaran kembali seluruh hutang dan kewajiban peminjam secara tertib berdasarkan perjanjian kredit ini, baik hutang pokok, bunga, denda dan kewajiban lainnya yang terhutang peminjam sepakat untuk memberikan agunan berupa :

- 3 (tiga) bidang tanah beserta bangunan (objek sengketa 1, objek sengketa 2 dan satu bidang tanah atas nama Surasminah) di atasnya yang saat ini masih dalam proses jual beli atas nama ke atas tergugat 1 yang semua pengurusannya melalui kantor Notaris Aris Wicaksono, S.H.,M.Kn (turut tergugat1). Apabila semua proses sudah selesai, semua sertipikat tersebut akan diserahkan kepada pihak bank atas kredit sesuai dengan Covernote Nomor 69/Not/VII/2015.
22. Bahwa pengaturan dan pelaksanaan perikatan agunan akan dilakukan dengan perjanjian tersendiri sesuai peraturan dan undang-undang yang berlaku. Perjanjian perikatan agunan tersebut merupakan satu kesatuan dan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian kredit.
23. Bahwa dalam repliknya para penggugat menanyakan tentang tujuan Covernote yang tercantum dalam Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/15 tertanggal 15 Juli 2015.
24. Bahwa Covernote adalah surat keterangan yang diberikan oleh Notaris kepada Pihak Bank yang berisikan keterangan bahwa pada tanggal tertentu telah dilaksanakan penandatanganan Akta Perjanjian Kredit dan Akta Pemberian

Jaminan antara pihak debitur pada pihak bank serta keterangan lainnya diperbolehkan.

25. Bahwa dalam perkara ini yang dimaksud dengan Covernote adalah Surat Keterangan Nomor 69/Not/VII/2015 yang dibuat oleh turut tergugat 1.
26. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati alat bukti T 3-3 berupa Covernote Nomor 69/Not/VII/2015 tertanggal 15 Juli 2015. Bahwa dalam covernote tersebut dijelaskan ada 3 (tiga) bidang tanah yaitu objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 dan yang lainnya atas nama Surasminah. Apabila proses objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 sedang dalam proses jual beli balik nama ke atas nama tergugat 1 yang kesemuanya pengurusannya melalui Kantor Notaris/PPAT turut tergugat 1. Bilamana selesai akan diserahkan kepada tergugat 3 (bank).
27. Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/2015 tertanggal 15 Juli 2015 yang dibuat antara tergugat 1 dan tergugat 3 yang diketahui juga oleh tergugat 2 sebagai saksi dari pihak keluarga telah mengagunkan 3 (tiga) bidang tanah yang belum dibaliknamakan ke pembelinya (tergugat 1) berdasarkan Covernote Nomor 69/Not/VII/2015.
28. Bahwa Covernote Nomor 69/Not/VII/2015 adalah covernote yang dibuat oleh Notaris/PPAT yang berwenang untuk itu.
29. Bahwa dengan demikian covernote berfungsi sebagai surat yang menerangkan bahwa terhadap sertipikat-sertipikat tanah yang dimaksud dalam Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/2015 sedang dalam proses jual beli

balik nama ke atas nama tergugat 1 dalam jangka waktu tertentu sampai proses jual beli dan balik nama selesai diurus oleh notaris dan dalam hal tersebut tidak dilarang atau melanggar hukum.

30. Bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, sesuatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/2015 tersebut adalah mengenai hutang-piutang dengan jaminan sertipikat atas objek sengketa 1 dan 2, serta satu sertipikat tanah atas nama Surasminah berdasarkan Covernote yang dibuat oleh turut tergugat 1 tidak melanggar hukum dan diperbolehkan sehingga persyaratan objektif syarat sahnya perjanjian, yaitu sesuatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal telah terpenuhi.
31. Bahwa terpenuhinya syarat subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/2015 sah menurut hukum.
32. Bahwa meskipun ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara telah terpenuhi oleh Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/2015, namun yang dipermasalahkan oleh prosesnya, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan proses pengajuan kredit tersebut telah memenuhi persyaratan yang berlaku di tergugat 3 atau tidak.
33. Setelah Majelis Hakim mempelajari dan mencermati alat bukti T 3-1, T 3-2, T 3-3, T 3-4, Majelis Hakim berpendapat bahwa tergugat 3 telah melakukan proses permohonan pinjaman kepada tergugat 1 sesuai prosedur yang diatur oleh tergugat 3. Hal itu diperkuat dengan keterangan saksi Sugi Handono, S.E. dan Nugroho Bambang Widjatmoko yang telah didengar keterangan di

persidangan dimana pihak tergugat 3 telah melakukan survey dan analisa terhadap permohonan pinjaman tergugat1.

34. Bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan terhadap proses jual beli dan peralihan hak terhadap objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 apakah telah sesuai dengan prosedur hukum atau mengandung cacat hukum.
35. Bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan alat bukti P-3 (Akta Kuasa Nomor 125 tertanggal 15 Juli 2015) dan TT 1-5 adalah sah menurut hukum dan dibuat dihadapan Notaris (turut tergugat 1) dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Latifah Nurhidayati dan Siti Utami.
36. Bahwa berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Nomor 124 dilakukan secara sadar oleh para pihak tanpa adanya unsur khilaf, paksaan dan tekanan, dengan sah menurut hukum dan sudah terjadi jual beli diantara para pihak dan telah terjadi perpindahan hak.
37. Bahwa berdasarkan alat bukti P-4 (Akta Jual Beli Nomor 260/2015 tertanggal 3 Juli 2015) yang disaksikan oleh saksi Latifah Nurhidayati Pradani dan saksi Siti Utami bertentangan dengan Kuasa Nomor 125 yang diberikan karena dalam surat kuasa dibuat tertanggal 15 Juli 2015.
38. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-4 yang sangat mirip dnegan bukti TT 1-6, maka terdapat perbedaan hari, tanggal dan harga tanahnya, sedangkan yang lainnya sama, maka berdasarkan keterangan saksi Latifah Nurhidayati Pradani apabila ada kekeliruan dalam penulisan akta, salah nama atau identitas akan diperbaiki dengan renvoi. Renvoi dilakukan dengan tanda dan penulisan sah pencoretan lalu disampaikan kepada para pihak bila ada

pembetulan dengan membuat berita acara atau surat keterangan apabila dihubungkan dengan alat bukti P-4 dan TT 1-6. Terungkap fakta bahwa terhadap bukti P-4 yaitu Minuta Akta Jual Beli Nomor 260/2015 terdapat kesalahan penulisan hari, tanggal dan harga jual tanah.

39. Bahwa menurut pertimbangan Majelis Hakim, bukti TT 1-6 merupakan data yang benar, yaitu hari Kamis, tanggal 30 Juli 2015 dengan harga jual tanah sebesar Rp. 60.000.000, 00 (enam puluh juta rupiah). Sehingga menurut Majelis Hakim Akta Jual Beli Nomor 260/2015 telah memenuhi syarat sahnya perjanjian sehingga sah menurut hukum.
40. Bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti P-9 yang sama dengan bukti TT 1-2 (Akta Kuasa Nomor 117 tertanggal 17 Juli 2015), dimana turut tergugat 1 dapat menunjukkan akta aslinya di persidangan.
41. Bahwa berdasarkan bukti P-9 dan TT 1-2 yang telah bermeterai dan ditandatangani oleh penggugat 2 dengan diketahui oleh penggugat 1 (suaminya) dan juga telah ditandatangani oleh tergugat 1 selaku penerima kuasa, maka menurut Majelis Hakim Akta tersebut sah karena sesuai dengan hukum dan dibuat di hadapan Notaris dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Latifah Nurhidayati Pradani dan Siti Utami tanpa adanya kekhilafan, unsur tekanan dan paksaan.
42. Bahwa berdasarkan Akta Kuasa Nomor 117 tersebut, tergugat 1 sebagai penerima kuasa bermaksud membeli tanah tersebut dan melakukan perikatan jual beli dengan penggugat 2 kepada turut tergugat 1 (bukti P-8 dan TT 1-1).

Bukti aslinya ada pada turut tergugat 1 yaitu Akta Perikatan Jual Beli Nomor 116 beserta lampiran foto-foto penandatanganan surat atau akta.

43. Bahwa berdasarkan bukti Akta Perikatan Jual Beli Nomor 116 berdasarkan Kuasa Nomor 117, tergugat 1 telah membeli sebidang tanah milik penggugat 2 seharga Rp. 100.000.000, 00 (seratus juta rupiah) yang disaksikan oleh suaminya (penggugat 1) dihadapan Notaris (turut tergugat 1) dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yaitu Latifah Nurhidayati Pradani dan Siti Utami dilakukan secara sadar oleh para pihak tanpa adanya unsur khilaf, paksaan dan tekanan. Dengan demikian terbukti tidak ada cacat hukum dan sah menurut hukum.
44. Bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti P-10 dan bukti TT 1-3 (Akta Jual Beli Nomor 423/2015) pada tanggal 27 November 2015 atas objek sengketa 1 dengan harga Rp. 100.000.000, 00 (seratus juta rupiah) dari penggugat 2 kepada tergugat 1 dilakukan tanpa adanya kekhilafan, unsur paksaan atau tekanan karena dibuat di hadapan PPAT dan disaksikan oleh saksi-saksi maka menurut hukum.
45. Bahwa berdasarkan keterangan saksi Latifah Nurhidayati Pradani dan Siti Utami, yang menerangkan bahwa para pihak sendiri telah datang ke Kantor Notaris dan PPAT Aris Wicaksono, S.H., M.Kn (turut tergugat1) dan sebelum menandatangani akta-akta yang dibuat telah membacanya terlebih dahulu. Dengan demikian Akta Kuasa Nomor 117, Akta Kuasa Nomor 125, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 116, Akta Perikatan Jual Beli Nomor 124, Akta Jual Beli Nomor 260/2015 dan Akta Jual Beli Nomor 423/2015 telah sesuai

prosedur hukum dan etika profesi notaris (membacakan atau memberi kesempatan kepada para pihak untuk membaca akta atau surat sebelum ditandatangani).

46. Bahwa tentang dalil para pengguga bahwa telah terjadi rekayasa atas proses penerbitan Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/2015, namun para penggugat tidak dapat membuktikan hal tersebut karena tidak ada satu pun saksi yang dapat menerangkan rekayasa tersebut, walaupun bukti P-16 (Surat Pernyataan dari tergugat 2 yang menyatakan bahwa proses persiapan hingga Akta Jual Beli Nomor 260/2015, Akta Jual Beli Nomor 259/2015 dan Akta Jual Beli Nomor 423/2015 yang dilakukan dihadapan turut tergugat 1 bahwa yang berhubungan tersebut benar-benar sebuah rekayasa murni tergugat 1 untuk merubah status kepemilikan SHM agar mudah mengajukan kredit kepada tergugat 3. Dengan demikian para penggugat tidak bisa membuktikan adanya rekayasa tersebut.
47. Bahwa para penggugat juga tidak dapat membuktikan adanya rekayasa tersebut juga tidak ada saksi yang mengetahui secara pasti keterlibatan tergugat 2 yang menjanjikan kepada para penggugat akan mendapat jasa dari peminjaman sertipikat berupa uang sejumlah Rp.50.000.000, 00 (lima puluh juta rupiah).
48. Bahwa setelah mencermati bukti P-4 dan P-15 (fotokopi surat pernyataan tergugat 2), Majelis Hakim berpendapat bahwa surat tersebut dibuat dengan seizin dan sepengetahuan para penggugat tanpa adanya kekhilafan, paksaan dan tekanan.

49. Bahwa berdasarkan bukti P-5, T 3-11 (fotokopi SHM No.00312/Karangtengah) dan TT 2-3 (Buku Tanah No.0312/Desa Karangtengah) diketahui bahwa objek sengketa 2 merupakan milik tergugat 1.
50. Bahwa berdasarkan bukti P-11, T 3-8 (fotokopi SHM No.05064/Karangtengah) dan TT 2-1 ( Buku Tanah No. 05064/Karangtengah) diketahui bahwa objek sengketa 1 merupakan milik tergugat 1.
51. Bahwa berdasarkan bukti P-14 dan P-15 (Surat Pernyataan yang dibuat oleh tergugat 2), tergugat 2 tidak pernah mengembalikan kepada para penggugat dengan mengembalikan lagi status kepemilikan SHM atas nama para penggugat selambatnya 29 Februari 2016 (sebelum terjadinya lelang), ternyata hingga perkara gugatan ini diajukan ke pengadilan, tergugat 2 tidak menepatinya.
52. Bahwa karena lelang belum terjadi dan baru dalam proses pengajuan permohonan eksekusi, maka menurut Majelis Hakim hal tersebut sepenuhnya masih menjadi tanggung jawab tergugat 2. Dalam hal ini tergugat 3, turut tergugat1 dan turut tergugat 2 tidak pernah tahu akan hal itu.
53. Bahwa dalam dalil gugatannya, para penggugat menyatakan bahwa jangka waktu perjanjian kredit selama 3 (tiga) bulan, namun Hak Tanggungan baru dipasang atas objek sengketa 2 baru diproses setelah jangka waktu kredit selesai, sehingga menurut Para Penggugat menjadi tidak sah atau batal demi hukum.
54. Bahwa menurut Majelis Hakim, setelah dibuatnya Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/2015 kemudiaan dibuatlah SKMHT Nomor 133



terhadap objek sengketa 1 dan SKMHT Nomor 131 terhadap objek sengketa 2. Oleh karena proses balik nama belum selesai maka proses selanjutnya adalah menunggu proses balik nama selesai.

55. Bahwa setelah AJB Nomor 260/2015 dibuat (objek sengketa 1) oleh turut tergugat 1 pada tanggal 30 juli 2015 (TT 1-6), setelah proses balik nama selesai dan atas objek sengketa 1 telah beralih menjadi atas nama tergugat 1 sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 312 (bukti T 3-11 dan TT 2-1). Selanjutnya dibuatlah APHT Nomor 314/2015 dan oleh turut tergugat 1 didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul. Setelah itu terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02022/2015 (bukti T 3-10 dan TT 2-4). Proses tersebut menurut Majelis Hakim telah sesuai dengan Pasal 13 UUHT.

56. Bahwa setelah AJB Nomor 423/2015 dibuat (objek sengketa 2) oleh turut tergugat 1 pada tanggal 27 November 2015 (TT 1-6), setelah proses balik nama selesai dan atas objek sengketa 2 telah beralih menjadi atas nama tergugat 1 sebagaimana tercantum dalam SHM Nomor 05064 (bukti T 3-8 dan TT 2-2). Selanjutnya dibuatlah APHT Nomor 458/2015 dan oleh turut tergugat 1 didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul. Setelah itu terbitlah Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02884/2015 (bukti T 3-10 dan TT 2-4). Proses tersebut menurut Majelis Hakim telah sesuai dengan Pasal 13 UUHT.

57. Bahwa menurut Majelis Hakim berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, proses pembebanan Hak Tanggungan terhadap objek sengketa

1 dan objek sengketa 2 tidak melanggar hukum dan sesuai prosedur dalam UUHT meskipun telah melampaui jangka waktu kreditnya karena dalam Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/2015 dengan jaminan yang melekat Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang tersebut harus menunggu sampai proses balik nama selesai sebagaimana telah dijelaskan oleh turut tergugat 1 dalam covernotenya karena identitas pemilik tanah dalam sertifikat yang menjadi jaminan objek sengketa 1 dan objek sengketa 2 harus sama dengan nama peminjam (tergugat 1 = Hary Gunawan), sehingga diperlukan waktu yang tidak sebentar. Dengan demikian Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/2015 tidak bertentangan dengan hak orang lain ataupun kesusilaan.

58. Bahwa dengan demikian tergugat 3, turut tergugat 1 dan turut tergugat 2 telah memenuhi kewajiban dengan mengindahkan prinsip kehati-hatian sebagaimana diatur dalam UUHT. Dengan demikian tergugat 3, turut tergugat 1 dan turut tergugat 2 tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.
59. Bahwa turut tergugat 1 telah membuat APHT Nomor 314/2015 dan APHT Nomor 458/2015 setelah terjadinya proses balik nama sebagaimana diterangkan dalam Covernote pada Perjanjian Kredit Nomor 09430/KSBR/BDG/VII/2015 dan selanjutnya melakukan pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul sebagaimana diatur dalam Pasal 13 UUHT sesuai dengan prosedur hukum.
60. Bahwa berdasarkan bukti T 3-5, T 3-12, T 3-13 dan T 3-14, terbukti bahwa tergugat 1 tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) bulan berturut-turut dari

total pinjaman pokok ditambah bunga dan denda sejumlah Rp. 412.000.000,00 (empat ratus dua belas juta rupiah).

61. Bahwa APHT Nomor 458/2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 1 telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02884/2015.
62. Bahwa APHT Nomor 314/2015 yang dibuat di hadapan turut tergugat 1 telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02022/2015.
63. Bahwa penerbitan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02884/2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02022/2015 oleh turut tergugat 2 bertujuan sebagai jaminan pelunasan hutang debitur (tergugat 1) kepada tergugat 3 sehubungan dengan perbuatan tergugat 1 yang tidak membayar angsuran selama 3 (tiga) bulan berturut –turut.
64. Bahwa penerbitan APHT Nomor 458/2015 dan APHT Nomor 314/2015 yang didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul telah sesuai dengan Pasal 13 UUHT, sampai terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02884/2015 dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02022/2015.
65. Bahwa oleh karena tidak ada unsur kesalahan yang dilakukan oleh tergugat3, turut tergugat 1 dan turut tergugat 2 yang menimbulkan kerugian dalam proses pembebanan Hak Tanggungan.
66. Bahwa karena penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya dan petitum penggugat dinyatakan ditolak sepenuhnya dan penggugat dihukum membayar biaya perkara.
67. Bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg, Pasal 1365 KUHPerdata, Pasal 1320 KUHPerdata, dan UUHT.

Majelis Hakim Pengadilan Negeri Wonosari dalam Putusan Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Wno dalam eksepsinya menyatakan menolak eksepsi tergugat 3, turut tergugat 1 dan turut tergugat 2. Dalam pokok perkara, Majelis Hakim menyatakan menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya.

Atas putusan Pengadilan Negeri Wonosari tersebut, para penggugat menyatakan banding ke Pengadilan Negeri Yogyakarta dan telah mempunyai putusan, yaitu putusan Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta *Tuan Sugeng(pemohon banding 1), Nyonya Tugirah (pemohon banding 2) v Tuan Hary Gunawan (termohon banding 1), Tuan Moch. Edy Prayitno(termohon banding 2), P.D. BPR. Bank Daerah Gunungkidul (termohon banding 3), Tuan Aris Wicaksono, S.H., M.Kn. (turut termohon banding 1), BPN RI Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (turut termohon banding 2)* Nomor 22/PDT/2017/PT.Yyk yang menyatakan menerima permohonan banding dari para pembeding/ para penggugat untuk sebagian. Sedangkan dalam eksepsi, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menyatakan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 12 Januari 2017 Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Wno. yang dimohonkan banding tersebut. Dalam pokok perkara, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Negeri Wonosari tanggal 12 Januari 2017, Nomor 24/Pdt.G/2016/PN.Wno. yang dimohonkan banding tersebut. Selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta menyatakan mengadili sendiri atas permohonan banding para penggugat/ para pembeding.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat/para pembanding untuk sebagian.
2. Menyatakan para tergugat/para terbanding telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan para penggugat/para pembanding
3. Menyatakan para penggugat/para pembanding adalah pemilik yang sah atas seluruh objek sengketa yaitu :
  - a. Sebidang tanah sebagaimana Sertiikat Hak Milik (SHM) nomor 00312/Karangtengah seluas 1246 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus empat puluh enam meter persegi) NIB 13.02.08.13.00326, Surat Ukur Nomor 50/Karangtengah/2002 tanggal 13 November 2002 yang terletak di Desa Karangtengah, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul, Provinsi D.I. Yogyakarta semula atas nama Sugeng (objek sengketa 1).
  - b. Sebidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 05064/Karangtengah seluas 3502 m<sup>2</sup> (tiga ribu lima ratus dua meter persegi) NIB 13.02.0813.05748, Surat Ukur Nomor 04867/Karangtengah/2008 tanggal 05 November 2008 yang terletak di Desa Karangtengah, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul Provinsi D.I.Yogyakarta, semula atas nama Tugirah (objek sengketa 2).
4. Menyatakan Akta-akta berikut ini :
  - a. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 124 tanggal 15 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I dengan objek perikatan berupa objek sengketa 1.

- b. Akta Kuasa Nomor 125 tanggal 15 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I, dengan objek yang dikuasakan untuk dijual berupa objek sengketa 2.
- c. Akta Jual Beli Nomor 260/2015 tanggal 03 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat 1/Turut Terbanding I, dengan objek jual beli berupa objek sengketa 1.
- d. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 314/2015 tanggal 03 September 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I, dengan objek hak tanggungan berupa objek sengketa 1.
- e. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02022/2015 tanggal 21 September 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (Turut Tergugat II/Turut Terbanding II), Dengan Objek Hak Tanggungan Berupa objek sengketa 1.
- f. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 116 tanggal 14 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I, dengan objek perikatan berupa objek sengketa 2.
- g. Akta Kuasa Nomor 117 tanggal 14 Juli 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I, dengan objek yang dikuasakan untuk dijual berupa objek sengketa 2.
- h. Akta Jual Beli Nomor 423/2015 tanggal 27 November 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I, dengan objek jual beli berupa objek sengketa 2.

- i. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 458/2015 tanggal 14 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat I/Turut Terbanding I, dengan objek hak tanggungan berupa objek sengketa 2.
- j. Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 02884/2015 tanggal 28 Desember 2015 yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (turut tergugat II/turut terbanding II), dengan objek hak tanggungan berupa objek sengketa 2.

Batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat

1. Menyatakan balik nama sertipikat atas objek sengketa 1 batal demi hukum.
2. Menyatakan balik nama sertipikat atas objek sengketa 2 batal demi hukum.
3. Menghukum turut tergugat 2/ turut terbanding 2 untuk mencoret dan membatalkan balik nama sertipikat atas objek sengketa 1.
4. Menghukum turut tergugat 2/ turut terbanding 2 untuk mencoret dan membatalkan balik nama sertipikat atas objek sengketa 2
5. Menghukum turut tergugat 2/ turut terbanding 2 untuk melakukan roya (pencoretan) hak tanggungan atas sebidang tanah sebagaimana sertipikat atas objek sengketa 1.
6. Menghukum turut tergugat 2/turut terbanding 2 untuk melakukan roya (pencoretan) hak tanggungan atas sebidang tanah sebagaimana sertipikat atas objek sengketa 2.
7. Menghukum tergugat 3/terbanding 3 untuk mengembalikan sertipikat objek sengketa I dan sertifikat objek sengketa 2 kepada para penggugat/para pbanding paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah perkara ini memiliki

kekuatan hukum tetap, atau apabila tergugat 3/terbanding 3 tidak mengembalikannya, maka secara hukum kedua sertifikat tersebut dinyatakan hilang.

8. Menghukum tergugat 3/terbanding 3 untuk membayar uang paksa sebesar Rp.500.000, 00 (lima ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan putusan tersebut, yaitu mengembalikan sertifikat objek sengketa 2 kepada para penggugat/para pembeding.
9. Menghukum turut tergugat 1/turut terbanding 1 untuk tunduk dan patuh pada putusan perkara ini.
10. Menghukum para tergugat/para terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, sedangkan pada tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000, 00 (seratus lima puluh ribu rupiah).
11. Menolak gugatan para penggugat/para pembeding untuk selain dan selebihnya.

Atas Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta *Tuan Sugeng (pemohon banding 1), Nyonya Tugirah (pemohon banding 2) v Tuan Hary Gunawan (termohon banding 1), Tuan Moch. Edy Prayitno(termohon banding 2), P.D. BPR. Bank Daerah Gunungkidul (termohon banding 3), Tuan Aris Wicaksono, S.H., M.Kn. (turut termohon banding 1), BPN RI Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (turut termohon banding 2)* Nomor 22/PDT/2017/PT.Yyk tersebut, P.D. BANK PERKREDITAN RAKYAT BANK DAERAH GUNUNGGKIDUL menyatakan mengajukan upaya hukum kasasi. Majelis Hakim Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 3295K/PDT/ 2017,



menyatakan membenarkan putusan dari Pengadilan Tinggi Yogyakarta. Majelis Hakim Mahkamah Agung menyatakan bahwa pertimbangan hukum yang dipakai oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta sudah sesuai dengan hukum/undang-undang yang berlaku. Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Yogyakarta antara lain :

1. Menyatakan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara para penggugat dengan tergugat 1 dan tergugat 2 adalah pinjam-meminjam Sertipikat Hak Milik atas objek sengketa 1 dan objek sengketa 2, hal ini dapat dibuktikan dengan proses peralihan hak melalui Akta Jual Beli, Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Hak Tanggungan yang tidak benar sehingga tidak memiliki kekuatan hukum.
2. Menyatakan bahwa perjanjian kredit dibuat dengan kekhilafan, sehingga harus dibatalkan.

Majelis Hakim Mahkamah Agung melalui Putusan Kasasi Mahkamah Agung *P.D. BPR. Bank Daerah Gunungkidul (pemohon kasasi) v Tuan Sugeng (termohon kasasi 1), Nyonya Tugirah (termohon kasasi 2), Tuan Hary Gunawan, Tuan Moch. Edy Prayitno, Tuan Aris Wicaksono, S.H., M.Kn., BPN RI Cq. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul (turut termohon kasasi )* Nomor 3295K/PDT/2017 menyatakan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi P.D. BANK PERKREDITAN RAKYAT BANK DAERAH GUNUNGKIDUL dan Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah RP.500.000,00 (lima ratus ribu rupiah).

Dalam perkara tersebut, pemberian kredit sebrakan dengan jangka waktu 3 (tiga) bulan, menurut penulis cenderung menimbulkan kredit yang bersifat tidak aman. Kredit bersifat tidak aman (*unsecured loan*) disebabkan karena hak atas tanah (objek sengketa 1 dan 2) semula masih atas nama penggugat 1 dan penggugat 2. Proses peralihan hak dari penggugat 1 dan 2 menjadi ke atas nama tergugat 1 ternyata memakan waktu yang lama, bahkan sampai dengan jangka waktu kredit selesai. Proses peralihan hak dilakukan melalui Akta Jual Beli yang didahului dengan adanya Surat Kuasa, dan Akta Perikatan Jual Beli. Meskipun pada saat penandatanganan akta telah dibuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), namun atas objek sengketa 2 baru selesai dilakukan proses balik nama pada tanggal 27 November 2015. Pada tanggal 27 November 2015, jangka waktu kredit telah terlampaui atau berakhir (jangka waktu kredit 3 bulan terhitung mulai 15 Juli 2015 sampai dengan 15 Oktober 2015). UUHT mengatur bahwa atas tanah yang telah terdaftar (bersertipikat), jangka waktu yang diperkenankan dari penandatanganan SKMHT sampai dengan dibuatnya APHT adalah 1 bulan, sedangkan atas tanah yang masih berstatus hak lama (belum terdaftar), jangka waktu yang diperkenankan adalah 3 bulan. Pemberian kredit dengan jangka waktu singkat seperti kredit sebrakan ternyata cenderung merugikan bagi kreditur sendiri. Dapat dikatakan demikian karena proses peralihan hak sampai dengan pembebanan hak tanggungan biasanya memakan waktu yang lama.

### **C. Kedudukan Kreditur Apabila Hak Tanggungan Dinyatakan Batal Demi Hukum**

Pasal 20 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.<sup>4</sup> Pada ayat (2) disebutkan bahwa hak milik tersebut memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk mengalihkan hak miliknya kepada orang lain. Ketentuan Pasal 25 UUPA Menyatakan bahwa hak milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan. Hak tanggungan menurut Pasal 1 butir 1 UUHT adalah hak jaminan yang dibebankan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan (*droit de preference*) kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur yang lain. Berdasarkan beberapa ketentuan tersebut, kreditur pemegang hak tanggungan merupakan pihak yang memiliki kedudukan kuat. Sifat jaminan kebendaan hak tanggungan memberikan kedudukan diutamakan bagi kreditur pemegang hak tanggungan.

Mahkamah Agung dalam putusannya berpendapat bahwa terhadap tanah yang sudah dijadikan jaminan tidak dapat diletakkan sita jaminan maupun sita eksekusi (*droit de preferent*). Meskipun terdapat pengecualian bahwa pihak yang benar-benar merasa berhak dan memiliki bukti kuat dapat dimenangkan dan di saat bersamaan hak tanggungan yang dipegang kreditur menjadi gugur demi

---

<sup>4</sup> Pasal 6 UUPA berbunyi, semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial.

hukum. Pihak yang dapat memberikan hak tanggungan terhadap tanah adalah pemilik tanah itu sendiri, menurut ketentuan Pasal 8 UUHT :

- (1) Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.
- (2) Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan.

Jika tergugat merupakan pemilik tanah tersebut berdasarkan sertifikat tanah yang ada pada waktu itu, maka tergugat memang berhak untuk membebankan tanah tersebut dengan hak tanggungan. Jika kemudian tanah tersebut disengketakan dan tergugat dinyatakan bukan sebagai orang yang berhak (pemilik) atas tanah tersebut, maka itu merupakan permasalahan tersendiri. Mengenai apakah atas tanah tersebut dapat dieksekusi oleh pengadilan, pada dasarnya UUHT tidak mengaturnya. UUHT hanya mengatur bahwa hak tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapa pun objek tersebut berada (*droit de suite*).<sup>5</sup>

Sutan Remi Sjahdeini mengemukakan bahwa terhadap hak tanggungan tidak dapat diletakkan sita (sita jaminan maupun sita eksekusi). Hal ini disebabkan karena tujuan diperkenalkannya hak tanggungan adalah memberikan jaminan yang kuat bagi kreditur yang menjadi pemegang hak tanggungan itu untuk

---

<sup>5</sup>Hasil wawancara dengan Ibu Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Wonosari (Hakim yang ditunjuk untuk melakukan mediasi dalam perkara *a quo*), Hakim Pengadilan Negeri Wonosari, Pengadilan Negeri Wonosari, 7 September 2018

didahulukan dari kreditur-kreditur lain. Apabila terhadap hak tanggungan itu dimungkinkan sita oleh pengadilan, berarti pengadilan mengabaikan bahkan meniadakan kedudukan yang diutamakan dari kreditur pemegang hak tanggungan.<sup>6</sup> Hal tersebut tertera dalam Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 394 K/PDT/1984 tertanggal 31 Mei 1985, yang menegaskan bahwa barang-barang yang sudah dijadikan jaminan utang (dalam perkara) tersebut adalah jaminan utang kepada Bank Rakyat Indonesia Cabang Gresik, sehingga tidak dapat dikenakan sita jaminan. Namun dalam putusan yang lain, yaitu Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.2301 K/PDT/2007. Pada awalnya, Penggugat dan Tergugat 1 bersatus sebagai suami isteri dan pada saat perkawinan berlangsung keduanya membeli sebidang tanah. Saat terjadi perceraian, belum terjadi pembagian harta bersama. Tergugat 1 kemudian mengganti buku dan mengadakan pengukuran ulang tanah tersebut karena buku yang lama telah penuh, dengan tergugat 1 sebagai pemiliknya. Tergugat 1 kemudian menjual tanah kepada Tergugat 2 dan Tergugat 2 kemudian menjaminkan tanah tersebut kepada bank. Terhadap permasalahan ini, hakim memutuskan salah satunya bahwa Sertipikat Hak Tanggungan tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat. Oleh karena itu, jika penggugat benar-benar

---

<sup>6</sup>Sutan Remy Sjahdeini, *Asas-Asas Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)* hlm 40-41, dikutip dari Ibu Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Wonosari, Pengadilan Negeri Wonosari, 7 September 2018

merasa berhak atas tanah tersebut, sebaiknya penggugat juga meminta pembatalan hak tanggungan yang berada di atas tanah tersebut kepada pengadilan.<sup>7</sup>

Terhadap putusan pengadilan yang menyatakan bahwa hak tanggungan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat, maka kedudukan kreditur pemegang hak tanggungan menjadi berubah. Kedudukan diutamakan (*droit de preference*) yang melekat pada hak tanggungan berubah menjadi jaminan utang-piutang yang bersifat umum (Pasal 1131 KUHPerduta). Kedudukan kreditur tersebut menjadi sama dengan kreditur lainnya dalam memperoleh pelunasan piutangnya. Segala harta kekayaan debitur secara otomatis menjadi jaminan manakala orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun tidak dinyatakan secara tegas sebagai jaminan.<sup>8</sup> Ketentuan pasal 1131 KUHPerduta tersebut merupakan jaminan umum yang timbul dari ketentuan undang-undang. Jaminan umum ini tidak diperjanjikan dalam perjanjian kredit, namun apabila ternyata debitur wanprestasi maka berlaku ketentuan dalam KUHPerduta tersebut. Harta kekayaan seseorang tersebut menjadi jaminan bersama-sama dan memberikan hak yang sama bagi semua kreditur (*konkuren*) sehingga pendapatan hasil lelang atau penjualan atas harta kekayaan debitur dibagi menurut keseimbangan (*proporsional*) yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila di antara para kreditur ada alasan untuk didahulukan, misalnya sebagai pemegang hipotik/ hak tanggungan

---

<sup>7</sup>Hasil wawancara dengan Ibu Melia Nur Pratiwi, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Negeri Wonosari, Pengadilan Negeri Wonosari, 7 September 2018

<sup>8</sup>Badriyah Harun, *Penyelesaian Kredit Bermasalah*, Cetakan Pertama, (Jakarta : Pustaka Yustisia, 2010), hlm 67

Hapusnya hak tanggungan yang merupakan perjanjian *accessoir* tidak serta merta menyebabkan hapusnya perjanjian kredit antara kreditur dan debitur. Perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang menyebabkan lahirnya perjanjian hak tanggungan. Pasal 18 UUHT ayat (4) menyatakan bahwa hapusnya hak tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani hak tanggungan tidak menyebabkan hapusnya hutang. Perjanjian kredit tetap berlaku sebagaimana mestinya, meskipun perjanjian hak tanggungan dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Sehingga debitur tetap dibebani kewajiban melunasi seluruh hutangnya kepada kreditur.

#### **D. Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Apabila Hak Tanggungan Dinyatakan Batal Demi Hukum**

Didasarkan pada perjanjian kredit antara kreditur dan debitur dan UUHT, maka atas suatu objek jaminan yang telah diikat dengan tata cara dan secara formal telah memenuhi persyaratan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengharuskan kreditur sebagai pihak yang berpiutang tetap dilindungi haknya sebagai pemegang hak tanggungan sampai debitur melunasi hutang-hutangnya pada saat yang telah ditentukan sesuai dengan perjanjian kredit. Terhadap hak atas tanah yang telah dibebani dengan hak tanggungan, apabila dinyatakan batal demi hukum atau tidak mengikat, maka kreditur pemegang hak tanggungan tidak memiliki kedudukan yang diutamakan lagi (*droit de preferen*). Kedudukannya sama dengan kreditur lainnya (*konkuren*) untuk memperoleh pelunasan piutangnya dan berlaku ketentuan tentang jaminan umum (Pasal 1131 KUHPerdara).

Sutikna mengemukakan bahwa apabila hak tanggungan dibatalkan oleh pengadilan maka bukan berarti hutang debitur tidak dapat ditagih. Dalam putusan semacam ini, berlakulah ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara tentang jaminan umum. Jika debitur telah dinyatakan lalai, maka untuk pemenuhan haknya kreditur bisa mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalil pokok gugatan adalah wanprestasi atau cidera janji.<sup>9</sup>

#### **E. Penyelesaian Apabila Pemberian Hak Tanggungan Dinyatakan Batal Demi Hukum**

Kreditur dapat mengupayakan pengembalian *hak preferen* akibat pembatalan hak tanggungan, apabila objek hak tanggungan dibatalkan oleh pengadilan. Kreditur dapat memilih cara penyelesaian sebagai berikut :

1. Melalui jalur non litigasi (*out of court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses di luar peradilan.<sup>10</sup>

Penyelesaian dengan cara ini dapat ditempuh berdasarkan ketentuan UU No. 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase. Beberapa alternatif penyelesaian sengketa yang dikenal di Indonesia adalah konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi dan arbitrase.

2. Melalui jalur litigasi (*in court settlement*), yaitu penyelesaian sengketa melalui proses beracara di Pengadilan.<sup>11</sup>

---

<sup>9</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Sutikna, S.H., M.H., Mantan Wakil Ketua Pengadilan Negeri Wonosari yang saat ini menjabat sebagai Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Timur, 25 September 2018

<sup>10</sup> Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Pertama ( Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm 307

<sup>11</sup> *Ibid.*, hlm 307



Hak kreditur yang merasa dirugikan untuk melakukan upaya penegakkan hak-haknya, didasarkan Pasal 1267 KUHPerdara. Pasal 1267 KUHPerdara menyatakan bahwa, pihak yang terhadapnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih, memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian itu jika masih dapat dilakukan atau menuntut pembatalan perjanjian dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.<sup>12</sup>

Perjanjian kredit merupakan bukti telah adanya perikatan antara kreditur dan debitur karena itu bila debitur tidak melaksanakan prestasi, dimana prestasi yang dimaksud adalah memberikan jaminan pengganti senilai objek jaminan yang telah dibatalkan Pengadilan maka kreditur dapat menuntut pemenuhan perikatan. Upaya kreditur untuk menuntut prestasi debitur harus didahului dengan memberikan somasi yaitu suatu teguran agar debitur berprestasi. Perikatan yang dibuat menjadi matang untuk ditagih dan lewatnya tenggang waktu yang diberikan dalam somasi karena debitur dalam keadaan lalai dan wanprestasi.<sup>13</sup> Apabila setelah diberi somasi, debitur tetap tidak melakukan pemenuhan prestasi, maka kreditur dapat menindaklanjutinya dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan (*in court settlement*).

---

<sup>12</sup>Yahman, *Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan*, ( Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2011), hlm 82-83

<sup>13</sup>J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan pada Umumnya* ( Bandung: Alumni, 1998), hlm 136

Menurut Jose Rizal sebagaimana dikutip oleh Lilawati, ada 2 (dua) cara yang dapat dilakukan kreditur sebagai penyelesaian terhadap dibatalkannya objek jaminan yang diberikan debitur oleh Pengadilan, yaitu melalui :<sup>14</sup>

1. Musyawarah/mufakat, dimana debitur diminta untuk mengganti objek jaminan yang telah dibatalkan oleh pengadilan dengan objek baru yang secara nominal memiliki nilai yang sama seperti yang telah ditentukan dan objek baru tersebut diikat dengan suatu perjanjian jaminan yang sesuai dengan jenis objek yang diberikan, yaitu dapat berupa hak tanggungan, fidusia, hipotik atau gadai.
2. Peradilan Negara (Pengadilan), hal ini sebaiknya baru dilakukan jika debitur tidak menunjukkan itikad baiknya untuk memenuhi kewajibannya memberikan jaminan sesuai dengan salah satu klausul yang ada dalam perjanjian kredit. Dalam penyelesaian jenis ini, kreditur mengajukan gugatan ke pengadilan tetapi sebelum mengajukan gugatan kreditur harus memberikan somasi terlebih dahulu kepada debitur. Gugatan yang diajukan oleh kreditur adalah gugatan untuk membatalkan perjanjian kredit sehingga debitur harus mengembalikan kredit yang telah diterimanya dari kreditur sekaligus dan seketika serta meminta pembayaran atas semua biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh kreditur termasuk pembayaran ganti kerugian akibat hilangnya keuntungan yang diharapkan oleh kreditur.

Gugatan untuk membatalkan perjanjian kredit akan lebih baik bagi kreditur, hal ini karena kredit mengandung resiko. Hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 8 UU Perbankan yang menyatakan bahwa sebelum memberikan kredit, salah satu yang harus dinilai oleh bank adalah watak (*character*) yang

---

<sup>14</sup>Lilawati Ginting, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditur yang Beritikad Baik Akibat Pembatalan Hak Tanggungan*, De Lega Lata, Volume I, Nomor 2, Juli – Desember 2016

dimaksudkan untuk menilai itikad baik dan kejujuran debitur untuk mengembalikan pinjaman.<sup>15</sup> Dengan tidak dilaksanakannya pemenuhan prestasi oleh debitur setelah kepadanya diberikan somasi menunjukkan tidak adanya itikad baik debitur sehingga apabila perjanjian kredit tetap dilanjutkan maka akan ada kemungkinan dapat menyulitkan bank sebagai kreditur di kemudian hari.

Setelah dibatalkannya perjanjian kredit oleh putusan pengadilan maka debitur wajib membayar lunas kredit yang sebelumnya telah diterimanya dari kreditur beserta semua biaya-biaya, dan mengganti kerugian yang diderita kreditur. Apabila debitur sebagai tergugat enggan melunasi pembayaran sejumlah uang yang dihukumkan kepadanya secara sukarela, maka terbuka kewenangan pengadilan untuk menjalankan putusan secara paksa melalui eksekusi, dengan jalan penjualan lelang harta kekayaan debitur di muka umum dan dari hasil penjualan lelang, dibayarkanlah kepada kreditur selaku penggugat sesuai dengan jumlah yang disebut dalam amar putusan.<sup>16</sup>

Debitur yang dapat membuktikan adanya perbuatan melawan hukum (PMH) dapat melakukan permohonan pelaksanaan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Ini diatur dalam Pasal 59 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan. Proses penerbitan, peralihan dan/atau pembatalan hak atas tanah untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, dilakukan

---

<sup>15</sup>Rachmadi Usman, *Aspek-aspek Hukum Perbankan di Indonesia* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2003), hlm 246

<sup>16</sup>Yahya Harahap, *Op.cit.*, hlm 65

berdasarkan adanya pengaduan/permohonan pihak yang berkepentingan. Permohonan pembatalan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional dengan dilengkapi :

1. Putusan pengadilan yang memutus perkara kasus tanah.
2. Berita acara pelaksanaan eksekusi untuk putusan perkara yang memerlukan pelaksanaan eksekusi.
3. Surat-surat lain yang berkaitan dengan permohonan pembatalan.