

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH SEBENARNYA
DALAM HAL TANAHNYA DIJADIKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
OLEH PIHAK KETIGA**

(Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)

TESIS



Oleh:

MUHAMMAD IQBAL FIKRIYANNOOR, S.H.

21921062

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH SEBENARNYA
DALAM HAL TANAHNYA DIJADIKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN
OLEH PIHAK KETIGA**

(Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)

TESIS



Oleh:

MUHAMMAD IQBAL FIKRIYANNOOR, S.H.

21921062

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2025



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH
SEBENARNYA DALAM HAL TANAHNYA DIJADIKAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK KETIGA (Studi
Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal 20 November 2025



Yogyakarta, 20 November 2025
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,



Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.,



**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH
SEBENARNYA DALAM HAL TANAHNYA DIJADIKAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK KETIGA (Studi
Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam
Ujian Tugas Akhir / Pendaran
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 20 November 2025

Tim Penguji

1. Ketua Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.,
2. Anggota Nurjihad, Dr., S.H., M.H.,
3. Anggota Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum

Tanda Tangan



Mengetahui:
Universitas Islam Indonesia
Fakultas Hukum
Dekan,



Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,
NIK. 014100109

PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Muhammad Iqbal Fikriyannoor

Nomor Pokok Mahasiswa : 21921062

Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan benar mahasiswa Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa tesis dengan judul: **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH SEBENARNYA DALAM HAL TANAHNYA DIJADIKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK KETIGA (Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)”**.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan bahwa karya tulis ini adalah benar-benar karya tulis saya yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku, bukan merupakan pengambil alihan tulisan atau pemikiran orang lain, apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Demikian Surat Pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat tidak ada dalam bentuk tekanan oleh siapapun.

Yogyakarta, 17 September 2025

yataan,



(Muhammad Iqbal Fikriyannoor)

HALAMAN MOTTO

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

"Belajarlah seolah-olah kamu akan hidup selamanya, hiduplah seperti kamu akan mati besok"

-Mahatma Gandhi-

"Hanya mereka yang berani gagal dapat meraih keberhasilan"

-Robert F. Kennedy-

"Kalau Tidak Hari Ini, Mungkin Minggu Depan"

-Tepi Senja-

"Hai"

-unknown-

HALAMAN PERSEMBAHAN

Dengan segala rasa syukur atas segala berkat dan ridha Allah Ta'ala, Karya kecil ini saya persembahkan kepada:

Allah Subhanahu Wa Ta'ala;

Kedua orang tua saya;

Keluarga Besar, Teman-teman, Sahabat serta Kerabat semuanya;

Dan, Almamater Universitas Islam Indonesia;

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Dengan mengucapkan Puji syukur kehadirat Allah SWT, atas Rahmat dan Karunia-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Sebenarnya Dalam Hal Tanahnya Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)”. Adapun maksud dari penulisan tesis ini untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan Pascasarjana di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Pada saat proses penyusunan tesis ini, peneliti menghadapi kesulitan tetapi penulis menyadari bahwa terselesaikannya tesis ini tidak terlepas dari bantuan dan bimbingan berbagai pihak. Dengan segala kerendahan hati dan ucapan yang tulus dari dasar hati, peneliti mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc selaku Rektor Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan kesempatan kepada peneliti untuk mendapatkan ilmu pengetahuan di Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
4. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan, bimbingan dan petunjuk kepada penulis sejak awal hingga akhir penyelesaian Tesis ini;
5. Bapak dan Ibu Dosen di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah membantu penulis untuk mendapatkan ilmu yang bermanfaat selama peneliti menjadi mahasiswa, baik untuk penelitian tesis ini maupun untuk masa yang akan datang;

6. Seluruh Staff Akademik Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah meluangkan waktu untuk penulis;
7. Kedua orang tua saya, yang saya cintai dan saya banggakan atas senantiasa mendoakan dan mencurahkan kasih sayangnya serta memberikan dukungan baik secara moral, mental, maupun finansial kepada penulis dalam penyelesaian Tesis ini; dan
8. Teman-teman seperjuangan Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang tidak dapat saya sebut satu persatu.

Guna memberi kesempurnaan dari hasil penelitian ini, maka penulis mengharapkan kritik dan saran yang sifatnya membangun demi kesempurnaan penulisan Tesis ini.

Akhirnya kepada Allah SWT sajalah kita berserah diri, semoga semua bentuk bantuan yang telah diberikan mendapat imbalan dari Allah SWT, Aamiin Ya Rabbal alamin. Semoga karya tulis ilmiah ini dapat berguna bagi semua pihak yang membaca dan menjadikan pedoman.

Yogyakarta, 17 September 2025

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER	i
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN ORISINALITAS	v
HALAMAN MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	x
ABSTRAK	xiii
ABSTRACT	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Manfaat Penelitian	10
E. Orisinalitas Penelitian	11
F. Tinjauan Pustaka	17
G. Kerangka Teori	22
H. Metodologi Penelitian	32
1. Jenis Penelitian.....	32
2. Pendekatan Penelitian	33
3. Objek Penelitian	34
4. Sumber Data Penelitian.....	34
5. Teknik Pengumpulan Data	35
6. Teknik Analisis Data	36
I. Sistematika Penulisan	36

**BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM,
PERBUATAN HUKUM DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SERTA
JAMINAN HAK TANGGUNGAN**

A. Perlindungan Hukum	38
1. Pengertian dan Urgensi Perlindungan Hukum	38
2. Prinsip Perlindungan Hukum	40
3. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum	41
B. Perjanjian	43
1. Pengertian dan Unsur-Unsur Perjanjian	43
2. Asas-Asas Perjanjian	44
3. Syarat Sahnya Perjanjian	50
C. Pembatalan dan Kebatalan	59
1. Pengertian Pembatalan dan Kebatalan	59
2. Akta Notaris dapat Dibatalkan	60
3. Akta Notaris Batal Demi Hukum	63
4. Akta Notaris Dibatalkan Oleh Para Pihak Sendiri	64
5. Akibat Pembatalan dan Kebatalan Akta Notaris	64
D. Perbuatan Hukum dan Perbuatan Melawan Hukum	66
1. Pengertian Perbuatan Hukum	66
2. Perbuatan Hukum dan Bukan Perbuatan Hukum	68
3. Pengertian Perbuatan melawan Hukum	69
4. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum	70
E. Jaminan Hak Tanggungan	73
1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan	73
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	74
3. Proses Pemberian Hak Tanggungan	77
4. Berakhirnya (Roya) Hak Tanggungan	80

**BAB III ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PEMBEBANAN
HAK TANGGUNGAN DAN BENTUK PERLINDUNGAN HUKUM
PEMILIK TANAH SEBENARNYA DALAM HAL TANAHNYA DIJADIKAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK KETIGA**

1. Analisis Yuridis Terhadap Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan yang Dilakukan dengan Menggunakan Dokumen Identitas dan Sertipikat Tanah Palsu..... 83
2. Bentuk Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sebenarnya dalam Hal Tanahnya Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pihak Ketiga 109

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

- A. Kesimpulan 130
- B. Saran..... 131

DAFTAR PUSTAKA..... 133

LAMPIRAN..... 140

ABSTRAK

Hak milik atas tanah merupakan hak tertinggi yang hanya dapat dimiliki WNI. Tanah dapat dijadikan jaminan utang melalui Hak Tanggungan dengan perjanjian sah sesuai Pasal 1320 KUHPerdara. Putusan No. 178/Pid.B/2020/PN Yyk mengungkap kasus pemalsuan identitas dan dokumen untuk menjaminkan tanah milik orang lain tanpa izin, yang merugikan pemilik sah dan berujung pada sanksi pidana bagi pelaku. Penelitian ini bertujuan menganalisis secara yuridis terhadap keabsahan pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan dengan menggunakan dokumen identitas dan sertifikat tanah palsu serta bentuk perlindungan hukum bagi pemilik sah ketika tanah dijaminkan oleh pihak ketiga tanpa persetujuan. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, disajikan secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa debitur tidak sah mengalihkan tanah melalui Hak Tanggungan jika pengajuan kredit dilakukan dengan identitas palsu atau kebohongan yang disengaja, karena syarat sahnya perjanjian tidak terpenuhi sehingga batal demi hukum atau dapat dibatalkan, dan terpenuhinya unsur perbuatan melawan hukum. Tindakan tersebut melanggar asas kebenaran, kejujuran, dan kepastian hukum. Pemilik sah berhak memperoleh perlindungan hukum penuh melalui jalur pidana terhadap pelaku, jalur perdata untuk pembatalan perjanjian berdasar Pasal 1365 KUHPerdara, serta jalur administratif berupa permohonan blokir dan penghapusan Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan setelah adanya putusan pengadilan yang sah.

Kata-kata Kunci: Perjanjian, Jaminan, Hak Tanggungan

ABSTRACT

Land ownership rights are the highest rights that can only be held by Indonesian citizens. Land can be used as collateral for debt through a mortgage agreement in accordance with Article 1320 of the Civil Code. Judgment No. 178/Pid.B/2020/PN Yk revealed a case of identity and document forgery to pledge another person's land without permission, which harmed the rightful owner and resulted in criminal sanctions for the perpetrator. This study aims to analyze the legal validity of encumbering mortgage rights using false identity documents and land certificates, as well as the legal protection available to legitimate owners when their land is mortgaged by a third party without their consent. The method used is normative legal research with a statue approach and a case approach, presented in a descriptive qualitative manner. The results of the study show that debtors cannot legally transfer land through a mortgage if the credit application is made using false identity or deliberate lies, because the legal requirements of the agreement are not met, rendering it null and void or voidable, and fulfilling the elements of an unlawful act. Such actions violate the principles of truth, honesty, and legal certainty. The rightful owner is entitled to full legal protection through criminal proceedings against the perpetrator, civil proceedings for the cancellation of the agreement based on Article 1365 of the Civil Code, and administrative proceedings in the form of a request for the blocking and removal of the Mortgage at the Land Office after a valid court decision.

Keywords: Agreement, Guarantee, Mortgage

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Secara prinsip dalam konsep hukum, relasi antara seseorang dengan suatu benda diartikan sebagai suatu bentuk 'hak'. Maksud dari hak tersebut adalah hak atas kepemilikan benda, yang dalam istilah hukum dikenal sebagai *property right*. Dalam konteks hukum, istilah 'milik' lebih menitikberatkan pada aspek hak yang dimiliki seseorang, bukan semata pada bendanya.¹ Kaitannya dengan pertanahan, jenis hak yang memiliki kekuatan hukum paling tinggi adalah hak milik atas tanah, yang kepemilikannya secara eksklusif hanya diperuntukkan bagi Warga Negara Indonesia secara perseorangan.² Hak ini tidak dapat dimiliki oleh Warga Negara Asing maupun oleh badan hukum, baik yang didirikan di dalam negeri maupun di luar negeri, kecuali untuk badan-badan hukum tertentu yang secara khusus dikecualikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah.³ Hak milik atas tanah mencerminkan hubungan hukum, bukan sekadar penguasaan fisik. Pembatasan kepemilikan hanya bagi WNI menunjukkan upaya negara menjaga kedaulatan atas tanah.

¹ Muhammad Rusfi, Filsafat Harta: Prinsip Hukum Islam Terhadap Hak Kepemilikan Harta, *Al-'Adalah: Jurnal Hukum Islam*, Volume 13 Nomor 02, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2016, hlm. 240-244

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 5

³ Meiliyana Sulistio, Politik Hukum Pertanahan di Indonesia, *Jurnal Education and development*, Volume 8 Nomor 2, Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, 2020, hlm. 109

Namun, aturan ini perlu diawasi agar tidak disalahgunakan melalui kepemilikan terselubung oleh pihak asing.

Menurut Muhammad Yamin Lubis, apabila terdapat kesepakatan yang disengaja antara pihak-pihak terhadap sebidang tanah milik, maka hal tersebut mencerminkan adanya proses peralihan hak atas tanah tersebut. Namun, apabila peralihan itu dilakukan secara paksa oleh otoritas dan kekuasaan negara, maka hal tersebut dikategorikan sebagai pencabutan atau bahkan nasionalisasi hak. Tindakan semacam ini pun tidak dapat dilakukan secara sewenang-wenang, melainkan harus memenuhi syarat-syarat tertentu karena mengandung konsekuensi pemutusan hubungan hukum kepemilikan atas tanah tersebut.⁴ Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah harus didasarkan pada kesepakatan. Jika dilakukan secara paksa oleh negara, maka hal itu tergolong pencabutan hak dan wajib memenuhi syarat hukum yang ketat agar tidak melanggar hak pemiliknya.

Peralihan hak atas tanah dapat berlangsung melalui 2 (dua) cara, yaitu melalui peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum merupakan kejadian yang secara otomatis mengakibatkan perpindahan hak, seperti halnya dalam kasus pewarisan. Sementara itu, peralihan karena perbuatan hukum terjadi karena adanya tindakan atau kesepakatan hukum untuk memindahkan hak kepada pihak lain. Contoh peralihan semacam ini meliputi transaksi jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan sebagai modal dalam perusahaan, pemberian

⁴ Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm. 27

melalui wasiat, dan pelepasan.⁵ Peralihan hak atas tanah sebaiknya dibedakan secara tegas antara karena peristiwa hukum dan perbuatan hukum, karena keduanya menimbulkan akibat hukum yang berbeda. Pemahaman ini penting agar tidak terjadi kekeliruan dalam proses administrasi maupun penegakan hukum di bidang pertanahan.

Hak atas tanah dapat dibebani dengan hak tertentu, sebagaimana diatur dalam Pasal 44 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pembebanan tersebut meliputi hak tanggungan atas tanah atau atas hak milik satuan rumah susun, serta pembebanan atas Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), dan hak sewa untuk bangunan di atas hak milik. Selain itu, bentuk pembebanan lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan juga dimungkinkan. Agar pembebanan ini sah dan dapat didaftarkan, harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku.⁶ Pembebanan hak atas tanah harus memenuhi syarat formil, yaitu dibuktikan dengan akta PPAT agar sah dan dapat didaftarkan. Hal ini menunjukkan pentingnya legalitas formal dalam menjamin kepastian hukum atas jaminan tanah.

Hak Tanggungan merupakan bentuk jaminan atas tanah yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang tertentu dan memberikan hak istimewa kepada

⁵ Nuridin, dan Muhammad Wildan, Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli, *DIKTUM: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal, Jawa Tengah, 2020, hlm. 193-200

⁶ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2019, hlm.

kreditur tertentu dibandingkan dengan kreditur lainnya.⁷ Artinya, apabila debitur wanprestasi, kreditur yang memegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual tanah yang dijadikan jaminan melalui pelelangan umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan mendapatkan prioritas pelunasan lebih dahulu dibanding kreditur lain. Namun, hak prioritas ini tidak mengesampingkan hak istimewa negara atas piutang yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁸

Proses pemberian Hak Tanggungan diawali dengan adanya kesepakatan untuk menjadikan hak tersebut sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dinyatakan secara eksplisit dalam perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain yang menjadi dasar timbulnya utang, dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian tersebut. Setelah itu, dibuatlah Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan sesuai ketentuan yang berlaku.⁹ Utang yang dijadikan jaminan melalui Hak Tanggungan dapat berupa utang yang telah timbul sebelumnya maupun utang yang disepakati akan ada, baik dengan jumlah yang telah ditentukan maupun jumlah yang dapat dihitung secara pasti pada saat pengajuan permohonan

⁷ Bayu Setiawan Hendri Putra, dan Arief Suryono, Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, *Jurnal Privat Law*, Volume 8 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2020, hlm. 58-60

⁸ Husnia Hilmi Wahyuni, dan Purwanto, *Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet*, Binamulia Hukum, Volume 13 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, 2024, hlm. 298-309

⁹ Arba, dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda Diatasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020, hlm. 25-32

eksekusi Hak Tanggungan sesuai dengan isi perjanjian.¹⁰ Pemberian Hak Tanggungan menunjukkan pentingnya kepastian hukum dalam hubungan utang-piutang. Keberadaan akta yang dibuat oleh PPAT memastikan bahwa jaminan atas tanah memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan dapat dieksekusi bila debitur wanprestasi.

Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai. Hak Tanggungan juga bisa dibebankan terhadap hak atas tanah beserta bangunan, tanaman, dan hasil karya yang ada maupun yang akan ada, selama semuanya merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, dengan ketentuan bahwa pembebanan tersebut secara tegas dicantumkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Jika bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud bukan milik pemegang hak atas tanah, maka pembebanan Hak Tanggungan terhadap benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan apabila pemiliknya atau pihak yang diberi kuasa melalui akta otentik turut menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.¹¹ Hal ini mencerminkan pentingnya perlindungan hukum terhadap kepemilikan pihak lain yang menempati objek tanah. Dengan mensyaratkan persetujuan tertulis dari pemilik bangunan atau tanaman yang bukan milik pemegang hak atas tanah, hukum mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari.

¹⁰ Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, Cv. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020, hlm. 129-155

¹¹ Arba, dan Diman Ade Mulada, *Loc. Cit*

Apabila debitur melakukan wanprestasi, pemegang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk menjual objek jaminan secara langsung melalui pelelangan umum dan menggunakan hasil penjualan tersebut untuk melunasi piutangnya. Hak Tanggungan akan tetap melekat pada objeknya, tidak tergantung pada siapa yang menguasainya. Dalam praktik pemberian kredit dengan jaminan Hak Tanggungan, seringkali muncul permasalahan, khususnya pada perjanjian kredit yang mencantumkan jaminan kebendaan sebagai perlindungan atas fasilitas kredit, terutama apabila tanah dijadikan agunan sebagai bagian dari perjanjian pokok.¹² Hal ini menunjukkan bahwa walaupun Hak Tanggungan memberikan perlindungan hukum yang kuat bagi kreditur, tetap saja potensi sengketa dapat muncul dari klausul-klausul perjanjian pokok yang tidak jelas. Oleh karena itu, kejelasan dan kehati-hatian dalam merancang perjanjian kredit menjadi kunci untuk meminimalkan risiko hukum di kemudian hari.

Dalam hukum perdata, suatu perjanjian dapat dianggap sah apabila memenuhi 4 (empat) unsur pokok. Pertama, harus terdapat kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian. Kedua, para pihak tersebut harus memiliki kecakapan hukum untuk melakukan perjanjian. Ketiga, perjanjian tersebut harus memuat suatu hal tertentu yang menjadi objeknya. Keempat, perjanjian itu harus didasarkan pada sebab yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau

¹² Nur Rizki Siregar, dan Mohamad Fajri Mekka Putra, Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi, *Jurnal USM Law Review*, Volume 5 Nomor 1, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2022, hlm. 129-140

ketertiban umum. Keempat syarat ini merupakan landasan yang menentukan keabsahan suatu perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara. Namun, fakta yang terjadi justru sebaliknya seperti yang terjadi dalam kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk.

Kronologi kasusnya, sebanyak 7 (tujuh) Sertipikat Hak Milik (SHM) yang sebenarnya merupakan milik ibu mertua namun atas nama anaknya, Muhammad Lutfi Yuniarto, telah diambil secara diam-diam oleh seorang bernama Nariswari Paramita Uly Basa atau Uly. Ketujuh SHM tersebut masing-masing adalah SHM No. 291 seluas 651 m², SHM No. 292 seluas 972 m², SHM No. 1064 seluas 143 m², SHM No. 1065 seluas 882 m², SHM No. 1074 seluas 854 m², SHM No. 1075 seluas 1369 m², dan SHM No. 1332 seluas 835 m², yang seluruhnya terletak di Bangunharjo, Sewon, Bantul. Pengambilan dilakukan tanpa sepengetahuan ibu mertua maupun suaminya sebagai pemilik sah.¹³

Selain itu, Uly memalsukan berbagai dokumen seperti KTP, surat nikah, dan kartu keluarga, serta memalsukan isi ketujuh SHM tersebut. Untuk menghindari kecurigaan, SHM palsu kemudian ditempatkan kembali ke dalam lemari kabinet tempat semula menyimpan SHM asli. Selanjutnya, SHM tersebut dibawa Uly ke sejumlah bank untuk dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit, dengan membawa serta seorang laki-laki yang diakui sebagai suaminya, yakni kakak kandungnya sendiri, Holan Tuo Maro Siregar atau Holan. Uly juga membawa KTP, surat nikah, dan kartu keluarga palsu yang identitas dan foto-

¹³ Lihat dalam Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk

fotonya telah disesuaikan agar seolah-olah Holan adalah suami sah dan pemilik dari tanah-tanah yang tercantum dalam SHM tersebut.¹⁴

Berdasarkan perkara tersebut, ditemukan adanya kondisi yang bertentangan dengan asas-asas hukum dan tidak terpenuhinya syarat sahnya suatu perjanjian, khususnya terkait tidak adanya kesepakatan kehendak (*consensus*) antara para pihak yang melakukan perjanjian. Selain itu, terdapat unsur perbuatan melawan hukum berupa penipuan dan penyalahgunaan keadaan. Dalam kasus ini, tidak terdapat persetujuan dari pemilik atau pemegang hak atas tanah, yaitu suami dari Uly, ketika Uly bersama Holan yang diakui secara tidak sah sebagai suaminya dalam hal menjadikan tanah yang bersertipikat Hak Milik (SHM) sebagai agunan kredit di bank. Hal ini diketahui ketika Uly menggunakan SHM yang ada dalam penguasaannya untuk melakukan perjanjian kredit dan membebankan hak tanggungan secara tidak sah dengan menghadirkan Holan, yang bukan pemilik ataupun suami yang sebenarnya. Akibatnya, kredit yang diberikan menjadi macet karena tidak dilakukan pelunasan utang, dan pihak bank kemudian menempuh upaya eksekusi dengan cara melelang tanah yang dijadikan jaminan tersebut.

Situasi ini menyebabkan kerugian bagi pemilik sah SHM, yaitu ibu mertua dan suami Uly, karena tanah milik mereka dijadikan jaminan oleh pihak lain tanpa seizin mereka. Merasa dirugikan, suami Uly selaku pemilik sah SHM melaporkan tindak pemalsuan dokumen yang dilakukan oleh Uly dan Holan. Perkara tersebut telah diperiksa dalam persidangan pidana dan keduanya

¹⁴ *Ibid*,

dinyatakan bersalah melanggar ketentuan Pasal 266 ayat (2) KUHP *Jo* Pasal 65 ayat (1) KUHP *Jo* Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP. Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk, Nariswari Uly Basa dijatuhi hukuman pidana penjara selama empat tahun sebagai Terpidana I, sedangkan Holan Tuo Maro Siregar sebagai Terpidana II dijatuhi pidana penjara selama tiga tahun. Oleh karenanya, perbuatan Uly adalah melawan hukum dengan merekayasa pemilik tanah, sehingga dengan sendirinya tidak perlu dilindungi hukum.

Tindakan Uly bersama dengan Holan tersebut diatas, tujuan utamanya adalah untuk memastikan syarat-syarat perjanjian kredit dapat terpenuhi, meski tanpa menghadirkan suami Uly selaku pemilik tanah, dan pihak yang seharusnya memberikan persetujuan terhadap tindakan Uly tersebut. Hal-hal yang demikian secara nyata menyebabkan kerugian, terlebih bagi pemilik tanah yang sebenarnya. Oleh karena itu, Penulis kemudian tertarik untuk mengangkat sebuah penelitian berjudul “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Sebenarnya Dalam Hal Tanahnya Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, dapat dirumuskan 2 (dua) rumusan masalah, yaitu:

1. Bagaimana analisis yuridis terhadap keabsahan pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan dengan menggunakan dokumen identitas dan sertipikat tanah palsu?

2. Bagaimana bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya merujuk kepada kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan penelitian ini adalah untuk sebagai berikut:

1. Menganalisis dan mengetahui alasan yuridis terhadap keabsahan pembebanan Hak Tanggungan yang dilakukan dengan menggunakan dokumen identitas dan sertipikat tanah palsu; dan
2. Menganalisis dan mengetahui bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya dalam konteks kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan dapat terwujud dari adanya penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagi Notaris dan PPAT, diharapkan dapat menjadi tambahan pengetahuan mengenai kemungkinan-kemungkinan yang terjadi dalam menjalankan praktik jabatannya, terutama terkait prosedur dan mekanisme pemberian Hak Tanggungan;
2. Bagi Akademisi, diharapkan dapat menjadi tambahan ilmu pengetahuan, dan menjadi rujukan untuk penelitian dengan topik serupa; dan

3. Bagi pihak lain, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bahan bacaan untuk kepentingan dunia pendidikan, khususnya dalam ilmu hukum mengenai keabsahan dalam melakukan suatu perbuatan hukum dan prosedur pemberian hak tanggungan dalam kaitannya dengan Jabatan Notaris.

E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran terhadap topik penelitian dengan judul “Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Sebenarnya Dalam Hal Tanahnya Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)” belum pernah dikaji secara mendalam oleh para penstudi hukum, baik kajian yang bermuara pada tataran teoritis maupun praktis. Kajian-kajian sebelumnya tampaknya belum pernah dilakukan, maka dengan demikian penelitian ini merupakan penelitian yang baru dan asli sesuai dengan asas-asas keilmuan, dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara ilmiah dan terbuka untuk kritikan dan saran yang sifatnya membangun sehubungan dengan topik dan permasalahan dalam penelitian ini. Penulis menemukan ada beberapa karya tulis yang terdapat persamaan dan perbedaan. Dalam hal ini penulis akan menjadikan hasil-hasil penelitian tersebut sebagai bahan pertimbangan dan acuan dalam melaksanakan penelitian. Beberapa penelitian yang akan diuraikan sebagai berikut:

1. Tesis karya Abdillah Salim Al Rasyid dari Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang disusun pada tahun 2022 berjudul ‘Akibat Hukum Jaminan

Kredit yang Digadaikan Kepada Pihak Ketiga (Studi Kasus Bank Lampung Cabang Lampung Barat)', mengulas tentang pelaksanaan, akibat hukum, dan solusi atas jaminan kredit yang digadaikan kepada pihak ketiga. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan jaminan kredit di Bank Lampung Cabang Lampung Barat menunjukkan adanya penyimpangan, di mana debitur menggadaikan mobil yang menjadi objek jaminan kredit kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak bank. Akibatnya, timbul ketidakpastian hukum bagi bank terhadap mobil tersebut, sehingga ketika debitur wanprestasi, eksekusi atas jaminan tidak dapat dilakukan. Solusi yang ditawarkan adalah dengan mewajibkan debitur menyediakan jaminan pengganti yang nilainya sepadan atau melunasi utangnya kepada bank. Persamaan dengan penelitian yang hendak dilakukan Penulis adalah mengenai hukum jaminan, sedangkan perbedaan dengan penelitian Penulis adalah terkait dengan fokus penelitiannya, yaitu perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya dalam hal tanahnya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga (studi kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk);¹⁵

2. Tesis karya Mei Ayu Kurniasari juga dari Universitas Islam Sultan Agung Semarang tahun 2021 yang berjudul 'Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang', fokus pada pelaksanaan perjanjian kredit yang

¹⁵ Abdillah Salim Al Rasyid, Akibat Hukum Jaminan Kredit yang Digadaikan Kepada Pihak Ketiga (Studi Kasus Bank Lampung Cabang Lampung Barat), *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, 2022, hlm. xi

disertai jaminan hak tanggungan serta perlindungan hukum bagi pihak ketiga. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pelaksanaan kredit dengan jaminan hak tanggungan di bank mengikuti prosedur tertentu yang mencakup ketentuan serta persyaratan yang harus dipenuhi, mulai dari pengajuan permohonan oleh nasabah hingga pelunasan kredit. Adapun perlindungan hukum bagi pihak ketiga dalam proses kredit dengan objek jaminan hak tanggungan diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Persamaan dengan penelitian yang hendak dilakukan Penulis adalah mengenai hukum jaminan yaitu hak tanggungan, sedangkan perbedaan dengan penelitian Penulis adalah terkait dengan fokus penelitiannya, yaitu perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya dalam hal tanahnya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga (studi kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk);¹⁶

3. Jurnal yang ditulis oleh Frischa Natra Fitra dan Aloysius Yanis Dhaniarto, dari Universitas Indonesia pada tahun 2020 dengan judul ‘Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertipikat Hak Milik yang Dieksekusi Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tanpa Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Kasasi Nomor 1180/K/PDT/2017)’, membahas perlindungan hukum terhadap pemilik sertipikat hak milik yang dilelang tanpa disertai Akta Pemberian Hak

¹⁶ Mei Ayu Kurniasari, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang, *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, 2021, hlm. vii

Tanggung. Penelitian ini juga mengulas tanggung jawab notaris dan kewajiban pejabat lelang. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) harus segera ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) paling lambat dalam waktu satu bulan sejak diberikan. Jika tidak dilanjutkan, SKMHT menjadi tidak berlaku. Notaris tidak berkewajiban untuk mengingatkan para pihak agar melanjutkan ke APHT, karena tugas notaris hanya sebatas membuat akta sesuai ketentuan Undang-Undang Jabatan Notaris. Dalam hal pelelangan yang dilakukan hanya berdasarkan SKMHT tanpa APHT dan Sertipikat Hak Tanggungan, Pejabat Lelang Kelas II wajib memeriksa dokumen lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 37 huruf d PMK No. 189 Tahun 2017, serta berhak menolak lelang jika ada keraguan terhadap keabsahan dokumen sesuai Pasal 36 huruf a. Jika Pejabat Lelang tetap melaksanakan lelang tanpa dokumen yang sah, maka tindakan tersebut dianggap melawan hukum dan dapat dikenai sanksi. Selain itu, pihak ketiga yang membeli dengan itikad baik berhak menggugat pelelangan dan berpeluang mendapatkan kembali hak atas tanah yang disengketakan. Persamaan dengan penelitian yang hendak dilakukan Penulis adalah mengenai hukum jaminan yaitu hak tanggungan, sedangkan perbedaan dengan penelitian Penulis adalah terkait dengan fokus penelitiannya, yaitu perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya

dalam hal tanahnya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga (studi kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk);¹⁷

4. Jurnal yang ditulis oleh Yunita Krysna Valavy, dan Djuwityastuti, dari Universitas Sebelas Maret pada tahun 2016 dengan judul ‘Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan’, memfokuskan pada penggunaan tanah milik pihak ketiga sebagai jaminan kredit. Penelitian ini menyimpulkan bahwa UU HT secara implisit mengakui peran pihak ketiga dalam memberikan jaminan, dan memperlakukannya setara dengan debitur setelah kepemilikan tanah dijadikan jaminan. Dengan demikian, pihak ketiga memiliki kedudukan hukum yang sama dengan debitur dalam perjanjian kredit. Perlindungan hukum preventif bagi pihak ketiga diberikan oleh PPAT, notaris, dan bank, sedangkan perlindungan represif diatur dalam Pasal 23 UU HT yang memuat sanksi administratif bagi PPAT dan notaris yang lalai. Ke depan, diharapkan ada perbaikan regulasi untuk memperjelas keterlibatan pihak ketiga guna mencegah permasalahan hukum dalam praktik jaminan atas tanah milik pihak lain. Persamaan dengan penelitian yang hendak dilakukan Penulis adalah mengenai hukum jaminan yaitu hak tanggungan, sedangkan perbedaan dengan penelitian Penulis adalah terkait

¹⁷ Frischa Natra Fitra, dan Aloysius Yanis Dhaniarto, Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertipikat Hak Milik yang Dieksekusi Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tanpa Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Kasasi Nomor 1180/K/PDT/2017), *Indonesian Notary Journal*, Volume 2 Nomor 7, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2020, hlm. 126

- dengan fokus penelitiannya, yaitu perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya dalam hal tanahnya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga (studi kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk);¹⁸ dan
5. Tesis dari Dathiessa Claudia Horax yang disusun di Universitas Airlangga Surabaya tahun 2015 berjudul ‘Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)’, mengkaji legalitas penggunaan PPJB sebagai dasar jaminan kredit serta bagaimana langkah yang dapat diambil pihak bank jika debitur wanprestasi sementara hak atas tanah masih atas nama pengembang. Penelitian ini menyimpulkan bahwa perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah belum dapat dijadikan sebagai jaminan kredit bank karena belum menyebabkan peralihan hak kepemilikan atas tanah. Agar tanah dapat dijamin, proses jual beli harus dituangkan dalam akta yang dibuat oleh PPAT dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk dilakukan balik nama dari penjual ke pembeli. Setelah terdaftar atas nama pembeli, barulah tanah tersebut sah dijadikan jaminan. Apabila debitur (pembeli) wanprestasi sementara hak atas tanah masih atas nama developer (penjual), bank dapat mengajukan permohonan penyitaan aset debitur ke Pengadilan Negeri dengan dasar gugatan wanprestasi atas perjanjian pinjaman yang telah disepakati.¹⁹

¹⁸ Yunita Krysna Valavy, dan Djuwityastuti, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, *Jurnal Privat Law*, Volume 4 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2016, hlm. 142

¹⁹ Dathiessa Claudia Horax, Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, 2015, hlm. v

Persamaan dengan penelitian yang hendak dilakukan Penulis adalah mengenai hukum jaminan yaitu hak tanggungan, sedangkan perbedaan dengan penelitian Penulis adalah terkait dengan fokus penelitiannya, yaitu perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya dalam hal tanahnya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga (studi kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk).

F. Tinjauan Pustaka

Mengkaji suatu permasalahan hukum, diperlukan pembahasan yang sesuai dengan pendekatan teori-teori hukum, konsep hukum, dan asas-asas hukum. Teori hukum berfungsi sebagai alat analisis untuk menjelaskan makna hukum serta konsep yuridis, yang penting dalam memberikan jawaban terhadap isu-isu hukum yang timbul dalam penelitian.²⁰ Teori atau doktrin dalam penelitian hukum berperan dalam memberikan landasan konseptual sebagai jawaban atas perumusan masalah yang dikaji dalam penelitian.²¹ Adapun tinjauan pustaka yang akan dijadikan landasan untuk menjawab rumusan masalah dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Perlindungan Hukum

Teori perlindungan hukum adalah teori yang bersumber dari teori hukum alam yang dipelopori oleh Plato, Aristoteles, dan Zeno. Menurut

²⁰ Salim H. S, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010, hlm.

²¹ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 85

aliran hukum alam, hukum bersumber dari Tuhan yang bersifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak bisa dipisahkan.²² Menurut Satjipto Raharjo, perlindungan hukum berarti memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.²³

Menurut Sudikno, bahwa hukum itu mempunyai tujuan agar tercapai ketertiban dalam masyarakat sehingga mengharapkan kepentingan manusia akan terlindungi agar tercapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar individu dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah pada hukum serta memelihara kepastian hukum. Sedangkan menurut Subekti, bahwa tujuan hukum itu untuk mengabdikan kepada tujuan negara, yang berarti memberikan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya.²⁴

Perlindungan hukum di bidang pertanahan akan memberikan kepastian hukum dengan terwujudnya cita-cita UUPA yang memungkinkan tercapainya fungsi bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam. Untuk memberikan perlindungan dan menjamin kepastian hukum tersebut, pemerintah mengadakan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran

²² Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004, hlm. 116

²³ *Ibid*, hlm. 54

²⁴ Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm. 61

Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Tanah merupakan unsur terpenting bagi kehidupan manusia, mereka dapat hidup dan berkembang karena adanya tanah.²⁵

2. Perolehan Hak atas Tanah

Terdapat 2 (dua) cara memperoleh hak atas tanah oleh individu maupun badan hukum, yaitu:²⁶

a. Perolehan hak atas tanah secara asli (*original*), merupakan perolehan hak atas tanah untuk pertama kalinya oleh seseorang atau badan hukum.

Bentuk-bentuk hak ini meliputi:

- 1) Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai yang berasal dari tanah negara;
- 2) Hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang bersumber dari tanah dengan status hak pengelolaan;
- 3) Hak milik yang didapat dari perubahan status hak guna bangunan;
- 4) Hak guna bangunan yang berasal dari perubahan hak milik;
- 5) Hak milik yang timbul berdasarkan hukum; dan
- 6) Hak milik atas tanah yang berasal dari bekas tanah milik adat.

²⁵ Sakarwi, *Hukum Pembebanan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014, hlm. 1

²⁶ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, hlm. 52

b. Perolehan hak atas tanah secara turunan (*derivatif*), yaitu hak atas tanah yang diperoleh dari pemindahan hak oleh pemilik sebelumnya. Jenis-jenis perolehan ini antara lain:

- 1) Membeli tanah yang dimiliki pihak lain;
- 2) Menerima hibah atas tanah dari pemilik sebelumnya;
- 3) Menukar tanah dengan pihak lain;
- 4) Menerima warisan berupa tanah dari orang tua; dan
- 5) Memperoleh tanah melalui proses lelang.

3. Jaminan Hak Tanggungan

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda yang memiliki hubungan langsung dengan benda-benda itu, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya di tangan siapapun benda itu berada (*droit de suite*) dan dapat dialihkan. Jaminan kebendaan juga mempunyai sifat *prioriteit* artinya siapa yang memegang jaminan atas jaminan kebendaan lebih dahulu maka akan didahulukan pelunasan utangnya dibanding memegang jaminan hak kebendaan kemudian.²⁷

Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT), hak tanggungan adalah Hak Jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

²⁷ Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005, hlm.

berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur terhadap kreditur-kreditur lainnya.²⁸ Subjek hukum dalam hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa subjek dalam hak tanggungan adalah pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian pemberian hak tanggungan. Dalam perjanjian ini, terdapat 2 (dua) pihak utama:²⁹

- a. Pemberi Hak Tanggungan, yaitu individu atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan hukum atas objek hak tanggungan, dan menyerahkan objek tersebut sebagai jaminan (biasanya debitur); dan
- b. Pemegang Hak Tanggungan, yaitu individu atau badan hukum yang menerima hak tanggungan sebagai jaminan atas utang yang diberikan, dan berhak memperoleh pelunasan dari hasil eksekusi objek jaminan tersebut.

Ketentuan dalam Pasal 8 dan 9 UU HT menegaskan bahwa pemberi harus memiliki wewenang hukum atas tanah yang dijaminakan pada saat pendaftaran, dan pemegang adalah pihak yang memiliki piutang terhadap pemberi jaminan.

²⁸ Lihat dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

²⁹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001, hlm. 54

G. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan susunan pemikiran berupa poin-poin pendapat dari berbagai teori yang digunakan sebagai dasar acuan teoritis oleh peneliti atau penulis dalam mengkaji suatu permasalahan. Dalam teori hukum, sumber hukum tidak hanya terbatas pada peraturan perundang-undangan, kebiasaan, dan yurisprudensi, tetapi juga mencakup asas-asas hukum. Baik asas hukum maupun aturan yang dituangkan dalam bentuk perundang-undangan oleh pembuat hukum memiliki karakteristik yang sejalan.³⁰ Berdasarkan hal tersebut kerangka teori yang digunakan untuk menganalisis ‘Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Sebenarnya dalam Hal Tanahnya Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan Oleh Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)’ adalah sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum adalah kepastian aturan hukum, bukan kepastian tindakan terhadap atau tindakan yang sesuai dengan aturan hukum. Van Kant mengatakan bahwa hukum bertujuan menjaga kepentingan tiap-tiap manusia supaya kepentingan itu tidak dapat diganggu, berdasarkan anggapan Van Kant, Utrecht mengemukakan pendapat bahwa hukum bertugas menjamin adanya kepastian hukum (*rechtzekerheid*) dalam

³⁰ Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian*, Cipta Media Nusantara, Surabaya, 2021, hlm. 27-31

pergaulan manusia. Baginya hukum menjamin kepada pihak yang satu terhadap pihak yang lain.³¹

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.³²

Kepastian hukum diartikan sebagai kejelasan norma sehingga dapat dijadikan pedoman bagi masyarakat yang dikenakan peraturan ini.³³ Pengertian kepastian tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan atas berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini agar tidak menimbulkan banyak salah tafsir.³⁴ Asas kepastian hukum merupakan salah

³¹ Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm. 42

³² Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158

³³ Tata Wijayanta, Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 14 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014, hlm. 219

³⁴ R. Tony Prayogo, Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13 Nomor 02, Dirjen Peraturan Perundang-undangan KEMENKUMHAM, Jakarta, 2016, hlm. 194

satu asas terpenting dalam Negara hukum. Menurut Gustav Radbruch, hukum memiliki tujuan yang berorientasi pada 3 (tiga) hal yaitu:³⁵

- a. Kepastian hukum, oleh setiap orang dapat terwujud dengan ditetapkannya hukum dalam hal terjadi peristiwa konkrit. Hukum yang berlaku pada dasarnya tidak dibolehkan menyimpang, hal ini dikenal juga dengan istilah *fiat justitia et pereat mundus* (meskipun dunia runtuh hukum harus ditegakkan). Itulah yang diinginkan oleh kepastian hukum. Kepastian hukum merupakan perlindungan *yustisiabel* terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu;
- b. Keadilan, merupakan harapan yang harus dipenuhi dalam penegakan hukum. Berdasarkan karakteristiknya, keadilan bersifat subyektif, individualistis dan tidak menyamaratakan. Apabila penegak hukum menitikberatkan kepada nilai keadilan sedangkan nilai kemanfaatan dan kepastian hukum dikesampingkan, maka hukum itu tidak dapat berjalan dengan baik; dan
- c. Daya guna dan kemanfaatan, demikian pula sebaliknya jika menitikberatkan kepada nilai kemanfaatan sedangkan kepastian hukum dan keadilan dikesampingkan, maka hukum itu tidak jalan. Idealnya dalam menegakkan hukum itu nilai-nilai dasar keadilan yang merupakan nilai dasar filsafat dan nilai-nilai dasar kemanfaatan merupakan suatu kesatuan berlaku secara sosiologis, serta nilai dasar

³⁵ Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, 2011, hlm. 33

kepastian hukum yang merupakan kesatuan yang secara yuridis harus diterapkan secara seimbang dalam menegakkan hukum.

Sejatinya keberadaan kepastian hukum ini dimaknai sebagai suatu keadaan dimana telah pastinya hukum karena adanya kekuatan yang konkret bagi hukum yang bersangkutan dan merupakan sebuah bentuk perlindungan bagi yustisiabel (pencari keadilan) terhadap tindakan sewenang-wenang, yang berarti bahwa seseorang akan dan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu.³⁶ Pernyataan tersebut sejalan dengan apa yang dikatakan oleh Van Apeldoorn yakni kepastian hukum memiliki dua segi yaitu dapat ditentukannya hukum dalam hal yang konkret dan keamanan hukum. Hal ini memiliki arti bahwa pihak yang mencari keadilan ingin mengetahui apa yang menjadi hukum dalam suatu hal tertentu sebelum ia memulai perkara dan perlindungan bagi para pencari keadilan.³⁷

Berdasarkan pemaparan para ahli mengenai teori kepastian hukum, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum mencakup beberapa makna penting, antara lain adanya kejelasan aturan, tidak menimbulkan penafsiran ganda, tidak saling bertentangan antar peraturan, serta dapat diterapkan secara nyata. Hukum yang ditetapkan oleh otoritas yang sah, dalam hal ini pemerintah, harus memiliki ketegasan dan bersifat transparan agar masyarakat dapat memahami maksud dari peraturan tersebut. Dalam

³⁶ Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993, hlm. 2

³⁷ Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Volume 01 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, 2019, hlm. 14

pandangan teori kepastian hukum, aturan hukum tidak boleh bersifat saling bertentangan karena akan menimbulkan kebingungan atau keraguan dalam penerapannya. Kepastian hukum menjadi instrumen penting dalam sistem hukum suatu negara karena memberikan kejelasan serta menjamin perlindungan atas hak dan kewajiban warga negara, yang sejalan dengan nilai-nilai budaya masyarakat.³⁸

2. Teori Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdara. Meskipun pengaturannya hanya mencakup total 15 (lima belas) pasal, namun dalam praktik gugatan di pengadilan didominasi oleh gugatan perbuatan melawan hukum disamping gugatan wanprestasi. Terminologi perbuatan melawan hukum merupakan terjemahan dari kata *onrechtmatige daad* dalam bahasa Belanda, atau *tort* dalam bahasa Inggris.³⁹ Beberapa ahli berbeda dalam menerjemahkan istilah tersebut, ada yang memilih kata ‘melanggar’ dan ada yang menggunakan kata ‘melawan’. Wirjono Projodikoro menerjemahkan *onrechtmatige daad* sebagai ‘perbuatan melanggar hukum’, sedangkan M.A. Moegni Djojodirdjo, Mariam Darus Badruzaman, Sri Soedewi

³⁸ Nyoman Gede Remaja, Makna Hukum dan Kepastian Hukum, *Kertha Widya: Jurnal Fakultas Hukum UNIPAS*, Volume 2 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Panji Sakti Singaraja, Bali, 2014, hlm. 1-24

³⁹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003, hlm. 3

Masjchoen Sofwan, I.S. Adiwimarta, dan Setiawan lebih memilih istilah ‘perbuatan melawan hukum’.⁴⁰

Pasal 1365 KUHPerdara yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu:⁴¹

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian); dan
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Dengan demikian tiap perbuatan melanggar, baik sengaja maupun tidak sengaja yang sifatnya melanggar. Berarti unsur kesengajaan dan kelalaian disini telah terpenuhi. Terminologi ‘perbuatan melawan hukum’ antara lain digunakan oleh Mariam Darus Badruizaman, dengan menyatakan bahwa Pasal 1365 KUPerdara menentukan bahwa setiap

⁴⁰ Penulis dalam hal ini sependapat dengan pendapat ahli yang menyatakan bahwa *onrechtmatige daad* sebagai perbuatan melawan hukum. Hal ini dikarenakan istilah melawan hukum lebih luas cakupannya dibandingkan dengan istilah melanggar hukum. Pertama, kata melawan tidak hanya mencakup pelanggaran terhadap aturan tertulis, tetapi juga mencakup perbuatan yang bertentangan dengan norma-norma tidak tertulis seperti kesusilaan, kepatutan, dan asas kehati-hatian. Hal ini sejalan dengan perkembangan hukum perdata di Indonesia yang mengakui bahwa pelanggaran norma sosial atau etika juga dapat menimbulkan tanggung jawab hukum. Kedua, penggunaan istilah melawan hukum memberi ruang bagi hakim untuk menafsirkan secara lebih fleksibel dan progresif dalam menegakkan keadilan. Jika hanya menggunakan istilah melanggar hukum, maka interpretasinya akan terlalu sempit karena terbatas pada pelanggaran peraturan perundang-undangan. Ketiga, dalam praktik peradilan, banyak gugatan PMH yang tidak selalu didasarkan pada pelanggaran norma tertulis, melainkan pada perbuatan yang dianggap tidak patut atau merugikan pihak lain. Istilah melawan hukum lebih sesuai dengan kenyataan praktik tersebut.

⁴¹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 3

perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut. Menurut Salim H.S, perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan yang melawan undang-undang melainkan juga apabila melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelakunya, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain.⁴²

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:⁴³

- a. Perbuatan, unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan dan perbuatan yang merupakan kelalaian;
- b. Melawan hukum, perbuatan pada unsur pertama dikatakan memenuhi unsur kedua yaitu melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) Bertentangan dengan hak subjektif orang lain, melanggar hak subjektif orang lain berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Sifat hakikat dari hak

⁴² Salim H.S, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003, hlm. 8

⁴³ R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2000, hlm. 82-83

subjektif wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yang memperolehnya demi kepentingannya;

- 2) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, menurut pandangan yang berlaku saat ini, hukum diartikan sebagai suatu keseluruhan yang terdiri dari norma-norma yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Yang dimaksud dengan suatu tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku adalah suatu tingkah laku yang bertentangan dengan suatu ketentuan Undang-Undang;
- 3) Bertentangan dengan kesusilaan, kaidah kesusilaan diartikan sebagai norma-norma sosial dalam masyarakat, sepanjang norma tersebut di terima oleh anggota masyarakat sebagai atau dalam bentuk peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis; dan
- 4) Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian. Dalam pengertian ini manusia harus mempunyai tenggang rasa dengan lingkungannya dan sesama manusia, sehingga tidak hanya mementingkan kepentingan pribadi tetapi juga kepentingan orang lain sehingga dalam bertindak harus sesuai kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang berlaku dalam masyarakat. Perbuatan yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan, yaitu perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.

- c. Kerugian, Pasal 1365 KUHPerdara mewajibkan pelaku perbuatan melawan hukum membayar ganti rugi, meskipun ketentuan mengenai bentuk dan besarnya ganti rugi tidak dijelaskan secara rinci. Pasal 1371 ayat (2) dan Pasal 1372 ayat (2) KUHPerdara memberikan pedoman bagi hakim, antara lain dengan mempertimbangkan kedudukan, kemampuan para pihak, berat-ringannya perbuatan, serta keadaan yang melingkupinya. Terdapat perdebatan apakah kerugian akibat perbuatan melawan hukum berbeda dengan kerugian akibat wanprestasi. KUHPerdara hanya menyebut kerugian PMH sebagai *schade* atau rugi, sedangkan kerugian akibat wanprestasi diatur dalam Pasal 1246 KUHPerdara sebagai *kosten, schade en interessen* atau biaya, kerugian, bunga. Meskipun berbeda istilah, prinsip penentuan ganti kerugian dalam PMH dapat mengikuti ketentuan ganti kerugian dalam wanprestasi. Ganti rugi umumnya meliputi kerugian nyata yang diderita dan keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh atau keuntungan yang hilang. Tujuan utama ganti rugi adalah mengembalikan korban pada keadaan seolah-olah perbuatan melawan hukum tidak pernah terjadi,⁴⁴ dan
- d. Adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian, sebagai unsur penting terakhir dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya hubungan kausalitas antara perbuatan pelaku dan kerugian yang timbul. Kerugian yang dialami korban harus benar-benar merupakan akibat

⁴⁴ Rosa Agustina, *Op. Cit.* hlm. 10-11

langsung dari perbuatan pelaku, bukan dari faktor atau perbuatan lain. Terdapat 2 (dua) teori utama yang menjelaskan hubungan kausal ini, yaitu:⁴⁵

- 1) Teori *Conditio Sine Qua Non* yang diperkenalkan oleh Von Buri, menyatakan bahwa setiap peristiwa yang menjadi syarat timbulnya suatu akibat dapat dianggap sebagai penyebab. Dengan demikian, semua pihak yang secara berantai berkontribusi terhadap kerugian dapat dianggap sebagai penyebabnya. Contoh, jika A menyuruh B membeli barang, dan B tertabrak C saat menyeberang jalan, maka baik A maupun C dapat dianggap sebagai penyebab kerugian B; dan
- 2) Teori *Adaequate Veroorzaking* yang diperkenalkan oleh Von Kries, berpendapat bahwa penyebab yang relevan adalah perbuatan yang secara wajar dan dapat diduga menimbulkan akibat tersebut. Hanya perbuatan yang seimbang dengan akibatnya yang dianggap sebagai sebab. Contoh, jika A meminta B datang ke rumahnya, lalu B tertabrak C di jalan, maka hanya C yang dianggap penyebab cedera B, bukan A.

Akibat dari perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang

⁴⁵ *Ibid*, hlm. 11. Penulis setuju dengan teori kausalitas *Conditio Sine Qua Non* yang diperkenalkan oleh Von Buri, hal ini dikarenakan semua pihak yang secara berantai berkontribusi terhadap kerugian dapat dianggap sebagai penyebabnya. Contoh, jika A menyuruh B membeli barang, dan B tertabrak C saat menyeberang jalan, maka baik A maupun C dapat dianggap sebagai penyebab kerugian B. Artinya, tanpa perintah dari A maka si B tidak akan tertabrak saat menyeberang jalan, dan tanpa adanya C, maka B tidak akan tertabrak saat menyeberang. Penyebab tertabraknya B saat menyeberang adalah andil dari si A dan si C.

dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Segi yuridis konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum yaitu sebagai konsep ganti rugi karena wanprestasi kontrak, dan konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.⁴⁶

H. Metodologi Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini berjenis penelitian hukum normatif (*normative legal research*). Penelitian hukum normatif didefinisikan oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji sebagai penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) dan melingkupi penelitian terhadap asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum, perbandingan hukum, dan sejarah hukum.⁴⁷ Jenis penelitian hukum normatif dipilih karena permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini sesuai dengan lingkup jenis penelitian tersebut, yaitu perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya dalam hal tanahnya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga merujuk pada Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk.

⁴⁶ M.A. Moegini Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 2002, hlm.

⁴⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995, hlm. 15

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian berguna untuk membatasi peneliti mengeksplorasi landasan konseptual yang kelak dapat membedah objek penelitian. Pendekatan penelitian ini dipakai untuk menentukan dari sudut pandang atau sisi mana dalam melihat dan mengaji objek penelitian.⁴⁸ Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini diantaranya adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Menurut Peter Mahmud Marzuki pendekatan perundang-undangan dilakukan dengan membuat telaah terhadap seluruh aturan perundang-undangan yang memiliki kaitan dengan masalah yang diteliti. Penelitian hukum dengan pendekatan perundang-undangan bersifat komprehensif, sistematis, dan *all inclusive*, yang berarti bahwa seluruh norma hukum yang dikaji saling berkaitan satu dengan yang lain, semuanya tersusun secara sistematis, dan secara keseluruhan cukup mampu menjawab persoalan yang ada dalam penelitian.⁴⁹

Pendekatan kasus, dalam penelitian hukum normatif dimaksudkan untuk mempelajari penerapan norma-norma yang dilakukan dalam praktek hukum. Kasus-kasus yang telah diputus sebagaimana dalam yurisprudensi terhadap perkara yang terjadi merupakan fokus penelitian. Perkara yang terjadi bermakna empiris, namun dalam penelitian hukum normatif, putusan

⁴⁸ M. Syamsudin, *Op. Cit*, hlm. 81

⁴⁹ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005, hlm. 47

hukum terhadap perkara tersebut dipelajari untuk memperoleh gambaran dampak dimensi penormaam dalam suatu aturan hukum serta menggunakan hasil analisisnya sebagai bahan masukan (input) terhadap ekplanasi hukum.⁵⁰

3. Objek Penelitian

Objek dari penelitian ini adalah semua norma hukum baik tertulis maupun tidak tertulis yang terkait dengan pokok masalah penelitian tentang ‘Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Sebenarnya dalam Hal Tanahnya Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan oleh Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)’.

4. Sumber Data Penelitian

Penelitian ini jenisnya normatif yang juga mengadopsi penelitian kualitatif. Oleh karena itu, jenis data yang dibutuhkan dalam penelitian ini adalah data kualitatif. Sumber datanya berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier, detailnya sebagai berikut:

a. Bahan hukum primer, meliputi:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

⁵⁰ *Ibid*, hlm. 33

- 3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah;
 - 4) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan;
 - 5) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; dan
 - 6) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, meliputi bahan-bahan yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, berupa buku-buku, jurnal, artikel media, dan tulisan lainnya.
- c. Bahan hukum tersier, meliputi Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).
5. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data atau bahan hukum dalam kajian ini dilakukan dengan cara melakukan penelusuran studi kepustakaan yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan jual beli tanah. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan studi dokumen dan studi pustaka.⁵¹ Studi dokumen dan pustaka dilakukan dengan langkah-langkah sebagai berikut:

⁵¹ *Ibid*,

- a. Data penelitian diklasifikasikan sesuai dengan permasalahan dalam penelitian;
- b. Hasil klasifikasi data selanjutnya disistematisasikan; dan
- c. Data yang telah disistematisasikan kemudian dianalisis untuk dijadikan dasar dalam mengambil kesimpulan.

6. Teknik Analisis Data

Metode analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini ialah analisis deskriptif kualitatif, yaitu data yang diperoleh dari penelitian disajikan secara deskriptif dan dianalisis secara kualitatif. Analisis ini diawali dengan memaparkan premis mayor berupa bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan fokus tentang ‘Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Sebenarnya dalam Hal Tanahnya Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan oleh Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)’ yang menjadi objek kajian, selanjutnya memaparkan premis minor berupa fakta-fakta hukum yang berupa perbuatan, keadaan, peristiwa dan kejadian yang terkait dengan objek penelitian dan akhirnya mencari konklusinya berdasarkan logika deduktif.⁵²

I. Sistematika Penulisan

Agar pembahasan tesis ini menjadi lebih terarah dan sistematis, dalam tesis yang akan ditulis oleh penulis ini akan terdiri dari 4 BAB. Setiap bab akan memiliki keterkaitan sesuai dengan judul yang telah diangkat oleh penulis.

⁵² *Ibid*, hlm. 135-136

BAB I PENDAHULUAN

Isi yang termuat dalam BAB I ini menjabarkan tentang latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, landasan teori, metode penelitian, dan sistematika penelitian.

BAB II TINJAUAN UMUM

Isi muatan dari BAB II merupakan tinjauan umum tentang perlindungan hukum, hak atas tanah, perjanjian kredit, jaminan hak tanggungan

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam BAB III berisi terkait bagaimana Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Sebenarnya dalam Hal Tanahnya Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan oleh Pihak Ketiga (Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)

BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN

Materi yang dimuat pada BAB IV adalah kesimpulan dan saran dari penulis.

BAB II

TINJAUAN UMUM TENTANG PERLINDUNGAN HUKUM, PERBUATAN HUKUM DAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM SERTA JAMINAN HAK TANGGUNGAN

A. Perlindungan Hukum

1. Pengertian dan Urgensi Perlindungan Hukum

Secara terminologi, terdapat dua kata dalam perlindungan hukum terdiri, yakni ‘Perlindungan’ dan ‘Hukum’. Menurut KBBI, Perlindungan artinya suatu wadah berlindung, suatu hal baik perbuatan dan sebagainya yang memberikan perlindungan.⁵³ Sementara itu, kata Hukum mengandung arti suatu hal yang dianggap mengikat dan dikukuhkan oleh pemerintah atau penguasa yakni dengan peraturan atau adat.⁵⁴ Adapun definisi hukum menurut Mochtar Kusumaatmadja ialah seluruh asas-asas dan kaedah-kaedah yang mengendalikan hubungan manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Pengertian lain dari Sudikno Mertokusumo, memberikan penjelasan bahwa hukum ialah suatu aturan yang dipaksakan dengan sanksi mengenai tingkah laku dalam kehidupan bersama.⁵⁵

⁵³ Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perlindungan>, terakhir diakses pada 02 Februari 2025 Pukul 13.25 WIB

⁵⁴ Akbar Takim, Perkawinan Dibawah Umur Ditinjau Dari Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, *Al-Mizan: Jurnal kajian Hukum dan Ekonomi*, Volume 08 Nomor 01, STAI Babusslama Sula Maluku Utara, 2022, hlm. 3

⁵⁵ Umar Said, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, 2011, hlm. 7

Satjipto Rahardjo memberikan penjelasan mengenai perlindungan hukum yakni sesuatu yang memberikan perlindungan atau pengayoman kepada hak asasi setiap orang supaya semua hak setiap orang yang telah diberikan oleh undang-undang dapat dinikmati.⁵⁶ Menurut Soerjono Soekanto, pada dasarnya perlindungan hukum merupakan perlindungan yang ditujukan untuk setiap subjek hukum yang disajikan berbentuk perangkat hukum. Unsur-unsur yang dikandung dalam perlindungan hukum yakni terdapat penguasa yang memberikan perlindungan rakyatnya, terdapat kepastian hukum yang terjamin, terkait dengan hak-hak warga negara, dan terdapat suatu sanksi atau pertanggungjawaban bagi pihak yang melanggarnya.⁵⁷

Masyarakat dan hukum merupakan 2 (dua) hal yang berhubungan sangat erat, bahkan dapat juga dikatakan sebagai 2 (dua) sisi dari 1 (satu) mata uang. Tidak mudah untuk mengatakan adanya masyarakat tanpa suatu ketertiban, bagaimanapun kualitasnya.⁵⁸ Kendati demikian perlu ditambahkan di sini, bahwa yang disebut sebagai ketertiban itu tidak didukung oleh berbagai lembaga secara bersama-sama, seperti hukum dan tradisi. Oleh karena itu dalam masyarakat juga dijumpai berbagai macam norma yang masing-masing memberikan andil dalam menciptakan ketertiban itu. Lebih lanjut menurut Fence M. Wantu dalam bukunya,

⁵⁶ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54

⁵⁷ *Ibid*,

⁵⁸ *Ibid*, hlm. 13

hukum bukanlah satu-satunya lembaga yang menciptakan ketertiban dalam masyarakat.⁵⁹

Hubungan antara hukum dan masyarakat sangat erat dan tak mungkin dapat dipisahkan antara satu sama lain, mengingat dasar hubungan tersebut terletak dalam kenyataan-kenyataan berikut ini. Hukum adalah pengatur kehidupan masyarakat. Kehidupan masyarakat tidak mungkin dapat teratur kalau tidak ada hukum. Masyarakat merupakan wadah atau tempat bagi berlakunya suatu hukum. Tidak mungkin ada atau berlakunya suatu hukum kalau masyarakatnya tidak ada. Hal yang tak dapat disangkal adanya kenyataan bahwa hukum juga merupakan salah satu sarana utama bagi manusia melalui masyarakat di mana menjadi warga atau anggotanya, untuk memenuhi segala keperluan pokok hidupnya dalam keadaan yang sebaik dan sewajar mungkin.⁶⁰

2. Prinsip Perlindungan Hukum

Prinsip perlindungan hukum bagi rakyat Indonesia berlandaskan pada Pancasila. Prinsip-prinsip yang menjadi dasar perlindungan hukum adalah sebagai berikut:⁶¹

- a. Prinsip perlindungan hukum untuk rakyat terhadap tindakan pemerintahan yang bersumber konsep tentang pengakuan, dan perlindungan terhadap hak asasi manusia. Pengakuan harkat dan

⁵⁹ Fence M. Wantu, *Pengantar Ilmu Hukum*, Reviva Cendekia, Gorontalo, 2015, hlm. 9

⁶⁰ *Ibid*,

⁶¹ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 19-20

martabat manusia pada dasarnya terkandung di dalam nilai-nilai Pancasila. Sehingga memberikan pengertian bahwa Pancasila merupakan sumber pengakuan harkat dan martabat bagi manusia. Pengakuan harkat dan martabat manusia berarti mengakui kehendak manusia untuk hidup bersama dengan tujuan yang diarahkan pada usaha mencapai kesejahteraan bersama; dan

- b. Prinsip negara hukum, melandasi perlindungan hukum bagi rakyat terhadap tindakan pemerintahan yakni prinsip negara hukum. Pancasila sebagai dasar negara serta adanya asas keserasian hubungan antara pemerintah dengan rakyat berdasarkan asas kerukunan tetap merupakan elemen yang pertama serta utama karena Pancasila, yang pada akhirnya memberikan arah pada usaha untuk tercapainya keserasian dan keseimbangan dalam kehidupan.

3. Bentuk-Bentuk Perlindungan Hukum

Menurut Philipus M. Hadjon terdapat 2 (dua) macam bentuk perlindungan hukum yakni:⁶²

- a. Perlindungan Hukum Preventif

Dalam bentuk ini, subjek hukum memiliki keleluasaan untuk mengemukakan pendapat sebelum pemerintah menentukan keputusan yang pasti. Hal ini bertujuan agar mencegah munculnya perselisihan. Bentuk perlindungan hukum preventif ini memiliki arti yang sangat

⁶² *Ibid*, hlm. 4-5

penting bagi pemerintah yang berdasar pada keleluasaan berbuat, hal ini dikarenakan bentuk perlindungan hukum preventif ini dapat menggugah pemerintah agar mengambil keputusan secara hati-hati berdasarkan diskresi.

b. Perlindungan Hukum Represif

Tujuan dari perlindungan hukum ini yakni untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa. Bentuk perlindungan hukum represif di Indonesia yakni dengan adanya Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Pengadilan dalam lingkup peradilan umum yang dalam praktik, kini telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara yang tertentu kepada Peradilan Umum. Instansi pemerintah yang merupakan lembaga banding administrasi merupakan lembaga banding administrasi ialah permintaan banding terhadap suatu tindak pemerintah oleh pihak yang merasa mengalami kerugian atas tindakan pemerintah tersebut. Instansi pemerintah yang berwenang untuk mengubah atau bahkan dapat membatalkan tindakan pemerintah tersebut. Badan-badan khusus yakni badan yang terkait dan berwenang dalam menyelesaikan suatu sengketa tertentu. Badan-badan khusus tersebut antara lain adalah Pengadilan Kepegawaian, Kantor Urusan Perumahan, Peradilan Administrasi Negara, Badan Sensor Film, serta Panitia Urusan Piutang Negara.

B. Perjanjian

1. Pengertian dan Unsur-Unsur Perjanjian

Pengertian Perjanjian diatur di dalam Bab II Buku III KUHPerdara tentang ‘Perikatan-perikatan yang dilahirkan dari kontrak atau perjanjian’, sebagaimana diatur dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: ‘Perikatan lahir karena suatu persetujuan atau karena undang-undang. Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu’, kemudian mulai Pasal 1313 KUHPerdara sampai dengan Pasal 1351 KUHPerdara mengatur tentang perjanjian, dimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPerdara merumuskan pengertian perjanjian yang berbunyi: ‘Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih’.⁶³

Para Sarjana Hukum di Indonesia memakai istilah yang berbeda-beda untuk perjanjian. Menurut Munir Fuady, istilah perjanjian merupakan kesepadanan dari istilah *overeenkomst* dalam bahasa Belanda atau *agreement* dalam bahasa Inggris.⁶⁴ Achmad Ichsan memakai istilah *verbinten* untuk perjanjian, sedangkan Utrecht dalam bukunya *Pengantar dalam Hukum Indonesia* memakai istilah *overeenkomst* untuk perjanjian.⁶⁵ Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih

⁶³ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006, hlm. 338

⁶⁴ Munir Fuady, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, hlm. 2

⁶⁵ Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 197

mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih (Pasal 1313 KUHPerdara). Pengertian perjanjian ini mengandung unsur sebagai berikut:⁶⁶

- a. Perbuatan, penggunaan kata 'Perbuatan' pada perumusan tentang perjanjian ini lebih tepat jika diganti dengan kata perbuatan hukum atau tindakan hukum, karena perbuatan tersebut membawa akibat hukum bagi para pihak yang memperjanjikan;
- b. Satu orang atau lebih terhadap satu orang lain atau lebih, untuk adanya suatu perjanjian, paling sedikit harus ada dua pihak yang saling berhadap-hadapan dan saling memberikan pernyataan yang cocok atau pas satu sama lain. Pihak tersebut adalah orang atau badan hukum; dan
- c. Mengikatkan dirinya, di dalam perjanjian terdapat unsur janji yang diberikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain. Dalam perjanjian ini orang terikat kepada akibat hukum yang muncul karena kehendaknya sendiri.

Sebelum suatu perjanjian disusun perlu diperhatikan identifikasi para pihak, penelitian awal tentang masing-masing pihak sampai dengan konsekuensi yuridis yang dapat terjadi pada saat perjanjian tersebut dibuat.

2. Asas-Asas Perjanjian

Perjanjian menurut para ahli memiliki asas yang memang berbeda-beda karena didalam asas perjanjian hukum perjanjian mempunyai

⁶⁶ Salim H.S, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm. 124

pengertian tersendiri. Berikut ini adalah asas-asas umum yang berperan dalam suatu hukum perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta:

a. Asas Konsensualisme

Pada saat dilakukannya suatu perjanjian, perjanjian tersebut harus sah. Perjanjian yang sah ialah perjanjian yang memenuhi syarat sah perjanjian. Kata ‘secara sah’ menunjukkan bahwa perjanjian lahir dengan dicapainya kesepakatan atau kemufakatan dari para pihak dan dengan itu tercapai sudah suatu asas konsensualisme. Pengaturan mengenai asas konsensualisme terdapat dalam Pasal 1338 ayat (1) *jo.* Pasal 1320 butir (1) KUHPerduta.⁶⁷

Pasal 1338 KUHPerduta menyatakan bahwa: ‘Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya’. Pasal 1320 KUHPerduta menyatakan bahwa: ‘Suatu perjanjian dikatakan sah apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian dan salah satu syarat sah perjanjian ialah sepakat mereka yang mengikatkan dirinya’. Asas konsensualisme menunjukkan kepada kita bahwa pada dasarnya perjanjian yang dibuat secara lisan antara dua orang atau lebih dinyatakan telah mengikat, dan karenanya telah dinyatakan melahirkan kewajiban bagi salah satu atau lebih pihak yang ada dalam perjanjian tersebut karena pihak-pihak dalam perjanjian sudah mencapai kesepakatan atau *consensus*, meskipun kesepakatan

⁶⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013, hlm. 90

tersebut telah dicapai secara lisan semata-mata.⁶⁸ Pada prinsipnya berarti perjanjian yang sudah mengikat dan berlaku sebagai sebuah perikatan bagi para pihak yang berjanji maka tidak lagi diperlukan formalitas untuk menjaga kepentingan debitur (atau yang berkewajiban untuk memenuhi prestasi).

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Pasal 1338 KUHPerdara menyatakan bahwa: ‘Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya’. Asas kebebasan berkontrak menerangkan bahwa undang-undang memang telah memberikan kebebasan kepada masyarakat untuk membuat perjanjian apa saja selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Menurut A Qirom Syamsudin Meliala pengertian asas kebebasan berkontrak adalah setiap orang bebas mengadakan perjanjian mengenai apa saja, baik yang sudah diatur di dalam undang-undang maupun yang belum diatur dalam undang-undang.⁶⁹ Asas kebebasan berkontrak meliputi ruang lingkup sebagai berikut:⁷⁰

- 1) Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat suatu perjanjian;

⁶⁸ Soedikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar: Edisi Keenam*, Liberty, Yogyakarta, 2001, hlm. 96

⁶⁹ Edwar Kelvin, Ikka Puspita Sari, Dedy Stansyah, dkk, *Pengantar Hukum Perdata*, CV. Gita Lentera, Padang, 2025, hlm. 35-41

⁷⁰ Hasanudin Rahman dan Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bank Indonesia, Jakarta, 1993, hlm. 47

- 2) Kebebasan untuk memilih pihak dengan siapa ia ingin membuat perjanjian tersebut;
- 3) Kebebasan untuk memilih kuasa dari perjanjian yang akan dibuatnya;
- 4) Kebebasan untuk menentukan objek dari suatu perjanjian;
- 5) Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- 6) Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional (*aanvullend*).

c. Asas Kepastian Hukum (*Pacta Sunt Servanda*)

Asas *Pacta Sunt Servanda* merupakan suatu asas dalam perjanjian yang berhubungan dengan mengikatnya suatu perjanjian.⁷¹ Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan bahwa: ‘semua perjanjian yang dibuat secara sah itu berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya’.

Kedua belah pihak diwajibkan mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati sebagaimana mentaati undang-undang. Fungsi asas ini adalah untuk mendapatkan kepastian-kepastian hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian.⁷² Perjanjian itu pada umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali memang persetujuan

⁷¹ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985, hlm. 19

⁷² *Ibid*, hlm. 20

kedua belah pihak atau berdasarkan alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.⁷³

d. Asas Kepribadian (*Personality*)

Pasal 1315 KUHPerdato menjadi dasar asas kepribadian yang menyatakan bahwa: ‘pada umumnya seseorang tidak dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan dirinya sendiri’. Setiap tindakan yang dilakukan oleh perorangan akan mengikat pribadi tersebut, dan tidak mengikat bagi orang lain yang tidak terlibat dalam perjanjian tersebut. Pasal tersebut diperkuat lagi dalam Pasal 1340 ayat (1) KUHPerdato yang menyatakan bahwa: ‘suatu perjanjian hanya berlaku bagi para pihak yang membuatnya’.

Perjanjian ada kalanya dapat melibatkan pihak ketiga (*derden beding*), yang nantinya memang akan ditentukan dan disyaratkan lain didalam perjanjian. Kehadiran pihak ketiga ini, bila dikaitkan dengan asas ini, menjadikan suatu hal yang dikecualikan keberadaannya. Perjanjian untuk pihak ketiga berarti seorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang ditentukan. Janji bagi kepentingan pihak ketiga adalah janji yang dibuat oleh para pihak kemudian dituangkan dalam suatu perjanjian, dimana ditentukan bahwa pihak ketiga akan memperoleh hak atas suatu prestasi.⁷⁴ Segala perjanjian dalam pembentukannya tidaklah boleh

⁷³ Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985, hlm. 139

⁷⁴ R. Setiawan, *Op. Cit*, hlm. 54

merugikan siapapun termasuk bagi pihak ketiga. Ini sesuai aturan dalam Pasal 1340 ayat (2) KUHPerdara yang menyatakan bahwa: ‘perjanjian tidak boleh merugikan atau menguntungkan pihak ketiga, kecuali mengenai apa yang telah diatur dalam Pasal 1317 KUH Perdata’.

e. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik merupakan suatu asas dengan definisi yang abstrak, karena iktikad baik masih sulit untuk dirumuskan secara jelas dan pasti. Iktikad baik harus dilakukan sejak dari sebelum dilakukan perjanjian sampai setelah dilakukan suatu perjanjian. Abdulkadir Muhammad berpendapat bahwa iktikad baik adalah dalam melaksanakan perjanjian harus dilakukan dengan cara mengindahkan ketentuan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.⁷⁵ Asas iktikad baik pada perkembangannya dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu:⁷⁶

- 1) Iktikad baik dalam arti subjektif, memiliki peran penting dalam tahap pra-kontraktual, yaitu pada saat sebelum suatu perjanjian dibuat. Iktikad baik dalam arti ini berkaitan dengan sikap batin dan kejujuran seseorang pada saat melakukan perbuatan hukum yang berupa pikiran bahwa syarat-syarat yang diperlukan untuk terjadinya perjanjian itu telah dipenuhi; dan

⁷⁵ Miftah Arifin, Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Hukum Perjanjian, *Jurnal Ius Constituendum*, Volume 5 Nomor 1, Universitas Semarang, Semarang, 2020, hlm. 67-70

⁷⁶ A. Qirom Syamsudin, *Op. Cit*, hlm. 19

2) Iktikad baik dalam arti objektif, berada pada tahap kontraktual yaitu pada saat para pihak melaksanakan suatu perjanjian. Perjanjian yang dibuat harus dilaksanakan sesuai dengan norma kepatutan dan keadilan yang ada di dalam masyarakat. Kepatutan dimaksudkan untuk menyeimbangkan, sehingga tidak ada kepentingan salah satu pihak yang terdesak. Keadilan artinya bahwa kepastian untuk mendapatkan apa yang telah diperjanjikan harus dengan memperhatikan norma-norma yang berlaku.

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengatur bahwa: 'suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik'. Dengan memegang suatu iktikad baik maka para pihak dalam menjalankan suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan kepatutan dan keadilan.⁷⁷

3. Syarat Sahnya Perjanjian

Perjanjian dapat dikatakan sah apabila perjanjian tersebut telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri, kecakapan membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat yang bersifat subjektif, karena berkaitan dengan subjek dari perjanjian atau pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Apabila kedua syarat subjektif tidak dapat terpenuhi, maka dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian atau dapat dimintakan

⁷⁷ *Ibid*,

pembatalan. Sedangkan pada syarat perjanjian ketiga dan keempat merupakan syarat objektif sahnya sebuah perjanjian, karena berkaitan erat dengan objek perjanjian. Apabila salah satu atau kedua syarat objektif tidak terpenuhi maka akan mengakibatkan perjanjian batal demi hukum.⁷⁸ Berikut ini dapat dijelaskan syarat-syarat sahnya dari perjanjian, yaitu sebagai berikut:

a. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya

Kesepakatan menjadi syarat mutlak terhadap segala hal yang dimuat di dalam perjanjian.⁷⁹ Kata sepakat merupakan pertemuan atau persesuaian kehendak antara para pihak di dalam suatu perjanjian. Seseorang dikatakan memberikan persetujuannya atau kesepakatannya jika ia memang menghendaki apa yang disepakati.⁸⁰ Sementara itu, Mariam Darus Badruzaman memberikan pengertian sepakat sebagai persyaratan kehendak yang disetujui (*overeenstemende wilsverklaring*) antara pihak-pihak. Pernyataan pihak yang menawarkan dinamakan tawaran (*offerte*), dan pernyataan pihak yang menerima penawaran dinamakan akseptasi (*acceptatie*).⁸¹ Mariam Darus Badruzaman,

⁷⁸ Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara), *Jurnal Pelangi Ilmu*, Volume 05 Nomor 01, Indonesia, 2012, hlm. 1-13

⁷⁹ Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 76

⁸⁰ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian: Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 164

⁸¹ Mariam Darus Badruzaman, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994, hlm. 24

mengemukakan beberapa teori mengenai lahirnya perjanjian tersebut, yaitu:⁸²

- 1) Teori kehendak *of will (wilstheorie)*, bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak pihak penerima dinyatakan, misalnya dengan menuliskan surat;
- 2) Teori Pengiriman (*verzentheorie*), mengajarkan bahwa kesepakatan terjadi pada saat kehendak yang dinyatakan itu dikirim oleh pihak yang menerima tawaran;
- 3) Teori Pengetahuan (*vernemingstheorie*), mengajarkan bahwa pihak yang menawarkan seharusnya sudah mengetahui bahwa tawarannya sudah diterima; dan
- 4) Teori Kepercayaan (*vertrowenstheorie*), mengajarkan bahwa kesepakatan itu terjadi pada saat pernyataan kehendak dianggap layak diterima oleh pihak yang menawarkan.

Dalam tercapainya kata sepakat atau kesepakatan dalam mengadakan perjanjian, kedua belah pihak haruslah mempunyai kebebasan kehendak. Artinya, para pihak dalam perjanjian untuk mencapai kata sepakat tersebut tidak sedang dalam keadaan menghadapi tekanan yang mengakibatkan adanya ‘cacat’ bagi perwujudan kehendak tersebut.⁸³ Tidak dalam keadaan menghadapi tekanan tersebut dimaksudkan bahwa para pihak dalam mencapai kata sepakat harus

⁸² *Ibid*,

⁸³ *Ibid*, hlm. 73

terbebas dari rasa kekhilafan (kesesatan), paksaan dan penipuan seperti yang tercantum dalam Pasal 1321 KUHPerdara, yang berbunyi: ‘Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan’.

Kata kesepakatan dalam hal ini memiliki makna bahwa ada persetujuan secara bebas antara para pihak tentang ketentuan yang diperjanjikan. Dianggap tidak ada kesepakatan jika terdapat adanya penipuan (rangkaiannya kebohongan yang dilakukan oleh salah satu pihak sampai pihak yang lain tergerak hatinya untuk sepakat) dan kekhilafan (salah satu pihak khilaf atau salah mengidentifikasi klausul yang dibuat).

b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan

Kecakapan merupakan syarat umum bagi para subjek hukum untuk melakukan perbuatan hukum yang sah. Pasal 1329 KUHPerdara menyatakan bahwa: ‘Setiap orang ialah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap’. Rumusan pasal tersebut memberikan pengertian bahwa semua orang dianggap mampu atau cakap untuk mengikat diri, untuk melakukan suatu perbuatan hukum yang dinyatakan oleh undang-undang kecuali dinyatakan lain. Subjek hukum yang dinyatakan cakap menurut undang-undang yakni subjek hukum yang mampu mengemban hak dan kewajiban. Cakap secara hukum adalah orang yang telah dewasa (telah berusia 17 tahun atau kurang dari itu tetapi sudah atau

pernah menikah), orang yang sehat akalnya dan orang atau badan yang tidak sedang status pailit yang diputuskan oleh pengadilan.⁸⁴ Pasal 1330 KUHPerdata disebutkan orang-orang yang dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian, yaitu:

1) Orang-orang belum dewasa

Pasal 330 KUHPerdata menerangkan bahwa belum dewasa adalah mereka yang umurnya belum mencapai 21 tahun dan tidak lebih dahulu kawin. Jika perkawinannya berakhir sedangkan umurnya belum genap 21 tahun, maka mereka tetap dianggap belum dewasa. Selain pasal 330 KUHPerdata, terdapat beberapa peraturan perundang-undangan di Indonesia yang mengatur mengenai batasan kedewasaan seseorang yaitu Undang-Undang 13 Tahun 2003 tentang Ketenagakerjaan yang menyatakan bahwa ‘batas usai kedewasaan seseorang adalah 18 tahun’, dan selanjutnya Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa ‘seseorang dianggap dewasa apabila berusia 18 tahun atau sudah menikah’.⁸⁵ Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan yang menyatakan bahwa anak belum mencapai usia 18 tahun atau belum pernah melangsungkan perkawinan ada di

⁸⁴ Devy Kumalasari, dan Dwi Wachidiyah Ningsih, Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUHPerdata, *Jurnal Pro Hukum*, Volume 07 Nomor 02, Fakultas Hukum, Universita Gresik, Jawa Timur, 2018, hlm. 1-11

⁸⁵ *Ibid*,

bawah kekuasaan orang tuanya selama mereka tidak dicabut dari kekuasaannya.

2) Mereka yang dibawah pengampuan

Pasal 433 KUHPerdara menyatakan bahwa: 'orang-orang yang diletakkan di bawah pengampuan ialah setiap orang dewasa yang selalu dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap yang harus ditaruh di bawah pengampuan, walaupun jika ia kadang-kadang cakap mempergunakan pikirannya dan seorang dewasa dapat ditaruh di bawah pengampuan karena keborosannya'. Apabila orang yang di bawah pengampuan mengadakan perjanjian, maka yang dapat mewakilinya adalah orang tua dan pengampunya.

3) Perempuan yang telah kawin

Hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang pada umumnya semua orang dan kepada siapa undang-undang telah melarang, membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Pasal 31 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Perkawinan Nomor 1 Tahun 1974 menyatakan bahwa: 'seorang perempuan yang bersuami adalah cakap untuk melakukan suatu perbuatan hukum'. Selain itu hak dan kedudukan suami isteri adalah seimbang. Pasal 108 KUHPerdara, seorang isteri, sekalipun ia kawin di luar harta bersama, atau dengan harta benda terpisah, tidak dapat menghibahkan, menggadaikan, memperoleh apapun, baik secara cuma-cuma maupun dengan beban, tanpa bantuan suami dalam akta atau izin tertulis.

Sekalipun suami telah memberi kuasa kepada isterinya untuk membuat akta atau perjanjian tertentu, isteri tidaklah berwenang untuk menerima pembayaran apapun, atau memberi pembebasan untuk itu tanpa izin dari suami. Tetapi pada subjek yang terakhir, yaitu perempuan bersuami telah dihapuskan oleh Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 1963, sehingga sekarang kedudukan perempuan yang bersuami diangkat ke derajat yang sama dengan pria dan cakap untuk mengadakan perbuatan hukum.

c. Suatu hal tertentu

Syarat ini merupakan syarat bahwa suatu perjanjian harus memiliki objek tertentu. Obyek hukum menurut Pasal 499 KUHPerdara, yakni benda. Benda adalah segala sesuatu yang berguna bagi subyek hukum atau segala sesuatu yang menjadi pokok permasalahan dan kepentingan bagi para subyek hukum atau segala sesuatu yang dapat menjadi obyek hak milik, objek itu sekurang-kurangnya dapat ditentukan berupa benda yang sekarang ada dan nanti akan ada. Objek dalam perjanjian tidak perlu ditentukan secara individual, cukup ditentukan dari jenisnya. Penentuan jenisnya juga tidak boleh secara umum, harus memperhatikan keadaan atau memenuhi syarat yang cukup dapat ditentukan.⁸⁶

⁸⁶ Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2011, hlm. 133

Mengenai suatu hal tertentu diatur di dalam Pasal 1332 sampai dengan Pasal 1334 KUHPerdara. Sebagai syarat ketiga, disebutkan bahwa suatu perjanjian harus mengenai suatu hal tertentu, artinya bahwa suatu perjanjian haruslah mempunyai objek tertentu, apa yang diperjanjikan atau barang yang dimaksudkan dalam perjanjian paling sedikit harus ditentukan jenisnya dan tidaklah menjadi halangan bahwa jumlah barangnya tidak tentu, asal saja jumlah itu kemudian dapat ditentukan atau dihitung.⁸⁷

Dalam perjanjian yang dibuat oleh para pihak yang menjadi objek perjanjian haruslah jelas dan dapat ditentukan serta patut. Objek perjanjian haruslah objek yang tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Tidak diperbolehkan meskipun telah terpenuhi kesepakatan-kesepakatan dan kecakapan jika objek yang diperjanjikan adalah barang yang dilarang oleh undang-undang untuk diperdagangkan.

d. Suatu sebab yang halal

Suatu sebab yang halal adalah isi dan tujuan persetujuan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan kepentingan umum dan kesusilaan. Syarat keempat untuk sahnya suatu perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 KUHPerdara adalah mengenai suatu sebab yang halal. Terkait dengan hal ini, Wirjono

⁸⁷ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 155

Prodjodikoro, menyatakan bahwa tidak mungkin ada suatu persetujuan yang tidak memiliki sebab atau causa, oleh karena causa sebetulnya adalah isi dari persetujuan dan tiap-tiap persetujuan tentu mempunyai isi.⁸⁸

Kausa yang halal bukanlah motif atau alasan membuat perjanjian tetapi isi perjanjian, sebab motif atau alasan yang mendorong seseorang membuat perjanjian tidaklah dipersoalkan oleh hukum. Dalam perjanjian berlaku system terbuka yang berarti semua orang bebas membuat perjanjian apapun motifnya asalkan tidak bertentangan dengan perundang-undangan.

Konsekuensi dari adanya perjanjian yang dibuat berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara diatas, maka perjanjian tersebut dapat berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Keempat syarat di atas mutlak harus ada atau mutlak harus dipenuhi dalam suatu perjanjian, oleh karenanya tanpa salah satu syarat tersebut perjanjian tidak dapat dilaksanakan. Apabila salah satu dari syarat subyektif tidak terpenuhi, maka suatu perjanjian dapat dimintakan oleh salah satu pihak untuk dibatalkan. Sedangkan apabila salah satu syarat obyektif tidak terpenuhi, maka suatu

⁸⁸ R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1973, hlm. 37

perjanjian adalah batal demi hukum, artinya dari semula dianggap tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.⁸⁹

C. Pembatalan dan Kebatalan

1. Pengertian Pembatalan dan Kebatalan

Mengenai kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan diatur dalam Buku III, Bagian Kedelapan. Bab IV (Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456 KUHPerduta). Bagian ini hanya secara sempit mengatur sebagian dari kebatalan, khususnya perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap, yaitu mereka yang di bawah umur, ditaruh di bawah *curatele*, serta cacat dalam kehendak. Cacat dalam kehendak terjadi karena adanya paksaan, kekeliruan, tipuan, dan penyalahgunaan keadaan. Istilah kebatalan tersebut tidak ada istilah yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan Herlien Budiono yang menyatakan bahwa manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana ‘batal’, tetapi adakalanya menggunakan istilah ‘batal dan tak berhargalah’ (Pasal 879 KUHPerduta) atau ‘tidak mempunyai kekuatan’ (Pasal 1335 KUHPerduta).⁹⁰

Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digubakan untuk pengertian yang berbeda untuk ‘batal demi hukum’ atau ‘dapat dibatalkan’. Pasal 1446

⁸⁹ *Ibid*,

⁹⁰ Sarjita, dan Hasan Basri Nata Menggala, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005, hlm. 105

KUHPerdata dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan istilah-istilah ‘batal demi hukum’, ‘membatalkannya’ (Pasal 1449 KUHPerdata), ‘menuntut pembatalan’ (Pasal 1450 KUHPerdata), ‘pernyataan batal’ (Pasal 1451-1452 KUHPerdata), ‘gugur’ (Pasal 1545 KUHPerdata), dan ‘gugur demi hukum’ (Pasal 1553 KUHPerdata).⁹¹ Adapun istilah Pembatalan dan Kebatalan dalam uraian di atas 2 (dua) hal yang berbeda, tapi dipergunakan dengan alasan yang sama. Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut di atas, artinya dalam keadaan bagaimana dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan dan pembatalan.

2. Akta Notaris dapat Dibatalkan

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdata mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif yang terdiri dari sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta dan syarat subjektif merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdata mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat

⁹¹ *Ibid*,

para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.⁹²

Unsur subjektif yang pertama berupa adanya kesepakatan bebas dari para pihak yang berjanji, atau tanpa adanya tekanan dan intervensi dari pihak mana pun, tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain menandatangani kontrak tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan. Menurut Subekti digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun terhadap jiwa berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum, misalnya bentuk kekerasan yang menimbulkan ketakutan.⁹³

Berkaitan dengan kesepakatan ini dalam praktek dikenal dengan adanya penyalahgunaan keadaan dan penipuan yang merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1328 KUHPerdara. Unsur subjektif yang kedua berupa adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan.

⁹² Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2024, hlm. 69

⁹³ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, hlm. 23

Dalam hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang bertindak dalam akta tersebut. Subjek hukum adalah penyanggah hak dan kewajiban, yang terdiri dari manusia dan badan hukum. Subjek dari suatu akta adalah pihak yang bertindak dan bertanggungjawab atas akta yang bersangkutan.⁹⁴

Pandangan secara umum dalam masyarakat sebagai hukum yang hidup, batasan usia bertindak dalam hukum secara umum, yaitu 18 tahun saja atau telah dan/atau pernah menikah sebelum mencapai umur tersebut. Ketika subjek hukum manusia bertindak, maka harus diperhatikan kedudukannya, yaitu apakah untuk diri sendiri, selaku kuasa, selaku orang tua yang menjalankan kekuasaan orangtua untuk anaknya yang belum dewasa, selaku wali, selaku pengampu, kurator (kepailitan), dan dalam jabatannya. Sedangkan badan hukum perdata dalam Hukum Indonesia, antara lain Perseroan Terbatas (Undang-Undang No.40/2007), Yayasan (Undang-Undang No.16/2001), Koperasi (Undang-Undang No.25/1999), dan Perkumpulan (Staatsblaad 1870 No.64 tentang Perkumpulan Berbadan Hukum, Staatsblaad 1937 No.573, Staatsblaad 1938 No.276, Pasal 1653-1665 KUHPperdata). Dalam keadaan tertentu bahwa lembaga pemerintahan sebagai badan hukum publik dapat terlibat dalam dan/atau untuk membuat akta, misalnya Gubernur/Walikota/Bupati yang sesuai dengan kewenangan masing-masing.

⁹⁴ *Ibid*,

3. Akta Notaris Batal Demi Hukum

Unsur objektif pertama dalam suatu perjanjian berkaitan dengan objek tertentu yang diperjanjikan, yaitu prestasi yang menjadi inti dari perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerdota. Berdasarkan Pasal 1332 dan 1334 KUHPerdota, hanya benda yang dapat diperjualbelikan yang dapat dijadikan objek perjanjian, baik yang telah ada maupun yang masih akan ada di masa mendatang. Prestasi ini hanya mengikat pihak-pihak yang tercantum dalam akta, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerdota.

Unsur objektif kedua menyangkut isi perjanjian yang harus sesuai dengan ketentuan hukum, kebiasaan, kepatutan, norma kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku saat perjanjian dibuat maupun saat pelaksanaannya. Pasal 38 ayat (3) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN-P) menyatakan bahwa syarat subjektif dan objektif merupakan bagian dari struktur akta otentik. Hal ini memunculkan kebingungan dalam membedakan antara akta yang batal demi hukum dan akta yang dapat dibatalkan. Jika suatu akta notaris digugat karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka seluruh isi akta, termasuk syarat objektifnya, dianggap ikut dibatalkan. Padahal, syarat subjektif biasanya hanya diletakkan pada bagian awal akta, dan sepanjang tidak ada gugatan dari pihak yang berkepentingan, isi akta yang mencakup

syarat objektif tetap berlaku mengikat. Berbeda halnya jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal.

4. Akta Notaris dibatalkan Oleh Para Pihak Sendiri

Apabila suatu akta Notaris dirasa tidak lagi mencerminkan kehendak para pihak atau perlu disesuaikan dengan kondisi yang baru, maka para pihak dapat secara bersama-sama dan sepakat hadir kembali di hadapan Notaris untuk melakukan pembatalan atas isi akta tersebut. Dalam praktik kenotariatan yang sesuai dengan ketentuan hukum, apabila terjadi permasalahan terkait suatu akta Notaris, para pihak yang terlibat dapat kembali menghadap Notaris guna membuat akta pembatalan. Dengan dibuatnya akta pembatalan tersebut, maka akta sebelumnya tidak lagi memiliki kekuatan mengikat, dan segala konsekuensi hukum atas pembatalan itu menjadi tanggung jawab para pihak yang bersangkutan.⁹⁵

5. Akibat Pembatalan dan Kebatalan Akta Notaris

Akta Notaris harus disusun sesuai dengan bentuk yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris Perubahan (UUJN-P), karena hal tersebut merupakan ciri khas dari akta Notaris. Meskipun terdapat kekeliruan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN-P yang menggabungkan syarat subjektif dan objektif ke dalam bagian isi akta, struktur akta Notaris seharusnya mengatur ulang kedudukan kedua syarat tersebut sesuai dengan prinsip bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

⁹⁵ *Ibid*, hlm. 84

Sementara itu, Pasal 84 UUJN-P menyebutkan secara eksplisit bahwa akta Notaris yang melanggar ketentuan tertentu seperti Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k, serta Pasal 41, 44, 48, 49, 50, 51, dan 52 UUJN-P hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Hal ini dapat diartikan bahwa akta Notaris yang melanggar ketentuan tersebut bisa kehilangan kekuatan sebagai akta otentik atau bahkan dianggap tidak sah secara hukum.

Namun, ketentuan dalam UUJN yang menyebut akta Notaris batal demi hukum sebenarnya hanya menyangkut pelanggaran terhadap kewajiban administratif Notaris dalam menjalankan jabatannya, tanpa berkaitan langsung dengan objek atau sebab perjanjian yang sah. Oleh karena itu, menyebut akta Notaris batal demi hukum akibat pelanggaran Pasal 84 UUJN menjadi kurang tepat. Sebab, pada dasarnya Notaris tidak akan membuat akta bagi para pihak yang tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1335, 1336, dan 1337 KUHPerdara.

Kesimpulannya, akta Notaris hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ketentuan dalam pasal yang relevan secara tegas menyatakannya. Jika tidak ada ketentuan tegas yang menyebutkan demikian, maka akta tersebut tidak serta-merta dianggap batal demi hukum. Dalam hal para pihak tidak sepakat untuk membatalkan akta atau terjadi perselisihan, maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan agar isi akta tersebut dinyatakan tidak mengikat lagi.

D. Perbuatan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Hukum

Menurut R. Soeroso, perbuatan hukum adalah tindakan manusia yang dilakukan secara sadar dengan tujuan untuk menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban. Tindakan ini hanya dilakukan oleh subjek hukum, baik individu maupun badan hukum, dan konsekuensinya diatur oleh hukum karena dianggap sebagai wujud kehendak pelakunya.⁹⁶ Lebih lanjut, Soeroso menjelaskan bahwa suatu perbuatan atau tindakan baru dapat dianggap sebagai perbuatan hukum apabila disertai dengan pernyataan kehendak. Adapun syarat untuk lahirnya pernyataan kehendak mencakup adanya niat atau kemauan dari seseorang untuk bertindak guna menghasilkan akibat hukum, dan pernyataan kehendak, yang secara umum tidak terikat pada bentuk tertentu, dapat dilakukan melalui berbagai cara:⁹⁷

a. Secara eksplisit (tegas):

- 1) Tertulis, seperti dalam dokumen yang dibuat sendiri atau oleh pejabat berwenang dan ditandatangani, contohnya akta notaris untuk pendirian PT, surat nikah untuk pernikahan, atau ijazah sebagai bukti kelulusan;
- 2) Ucapan, seperti menyatakan persetujuan dengan kata-kata seperti 'ya', 'setuju', 'oke', atau 'acc'; dan

⁹⁶ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 291

⁹⁷ *Ibid*, hlm. 291-292

- 3) Isyarat, misalnya mengangguk sebagai tanda setuju, menggeleng untuk menolak, atau ekspresi tubuh lain seperti mengangkat bahu atau mengerling.
- b. Secara implisit (diam-diam), seperti sikap diam yang dalam konteks tertentu dianggap menyetujui, misalnya diam dalam rapat menunjukkan persetujuan, dan seorang perempuan yang tidak memberi tanggapan saat ditanya tentang kesediaannya dinikahkan, dan diamnya diartikan sebagai persetujuan.

Selanjutnya, perbuatan hukum sendiri dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu:⁹⁸

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu tindakan hukum yang hanya dilakukan oleh satu pihak dan berdampak hukum hanya bagi pihak tersebut, seperti membuat surat wasiat (Pasal 875 KUHPerdara) atau memberikan hibah (Pasal 1666 KUHPerdara); dan
- b. Perbuatan hukum dua pihak, yaitu tindakan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli (Pasal 1457 KUHPerdara), sewa-menyewa, dan bentuk perjanjian lainnya.

⁹⁸ Nafiatul Munawaroh, Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, dan Akibat Hukum, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum--dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>, terakhir diakses pada 03 Februari 2025 Pukul 12.43 WIB

2. Perbuatan Hukum dan Bukan Perbuatan Hukum

Perbuatan hukum adalah setiap perbuatan subjek hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang ditandai dengan adanya pernyataan kehendak. Sedangkan bukan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang akibatnya tidak dikehendaki oleh yang bersangkutan. Menurut Soeroso, suatu tindakan hanya dapat dikategorikan sebagai perbuatan hukum apabila disertai dengan pernyataan kehendak. Kehendak ini menjadi batas utama yang menentukan apakah suatu tindakan termasuk perbuatan hukum atau tidak. Oleh karena itu, apabila suatu akibat hukum timbul tanpa adanya kehendak dari pelaku, maka tindakan tersebut tidak dapat dianggap sebagai perbuatan hukum, meskipun akibatnya telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.⁹⁹

Dengan kata lain, unsur utama dari suatu perbuatan hukum adalah adanya kemauan atau kehendak dari pihak yang melakukannya. Lebih lanjut, Soeroso menjelaskan bahwa tindakan yang bukan termasuk perbuatan hukum dapat dikelompokkan menjadi 2 (dua) jenis:¹⁰⁰

- a. Perbuatan bukan hukum yang tidak bertentangan dengan hukum, tindakan ini menghasilkan akibat hukum meskipun tidak dilandasi oleh kehendak pelakunya. Contohnya:
 - 1) *Zaakwaarneming*, yaitu tindakan mengurus kepentingan orang lain tanpa adanya permintaan. Misalnya, ketika A sedang sakit dan tidak

⁹⁹ R. Soeroso, *Op. Cit*, hlm. 293

¹⁰⁰ *Ibid*, hlm. 294

bisa mengurus urusannya sendiri, B secara sukarela membantu mengurus kepentingan A. Dalam hal ini, B berkewajiban untuk terus melanjutkan pengurusan tersebut sampai A mampu mengurus dirinya kembali, sebagaimana diatur dalam Pasal 1354 KUHPerdota.

2) *Onverschuldigde betaling*, yaitu ketika seseorang membayar utang kepada pihak lain karena keliru mengira bahwa ia memiliki utang, padahal tidak. Keadaan ini diatur dalam Pasal 1359 KUHPerdota.

b. Perbuatan yang dilarang oleh hukum (perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad*), adalah tindakan yang merugikan pihak lain dan mewajibkan pelakunya untuk memberikan ganti rugi. Tindakan semacam ini diatur dalam Pasal 1365 sampai dengan 1380 KUHPerdota.

Suatu perbuatan dianggap melawan hukum apabila bertentangan dengan ketentuan hukum secara umum. Pengertian 'hukum' dalam hal ini tidak hanya mencakup undang-undang tertulis, tetapi juga meliputi norma-norma hukum tidak tertulis yang berlaku dan dipatuhi oleh masyarakat.

3. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Terminologi perbuatan melawan hukum merupakan terjemahan dari bahasa Belanda yakni *onrechtmatige daad* atau dalam bahasa Inggris dikenal dengan istilah '*tort*'. Beberapa sarjana ada yang menggunakan istilah

‘melanggar’ atau ‘melawan’. Perbuatan melawan hukum lebih diartikan sebagai sebuah perbuatan ‘melukai’ (*injury*) dari pelanggaran.¹⁰¹

4. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:¹⁰²

- a. Harus ada perbuatan, disini yang dimaksud perbuatan adalah perbuatan yang bersifat positif maupun negatif dengan pengertian setiap laku untuk berbuat maupun tidak berbuat;
- b. Perbuatan tersebut harus melawan hukum;
- c. Adanya kerugian;
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian tersebut; dan
- e. Adanya kesalahan.

Kelima unsur tersebut harus terpenuhi agar suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Apabila ada 1 (satu) unsur saja yang tidak terpenuhi, maka perbuatan tersebut tidak dapat dikatakan

¹⁰¹ Ilhami Ginang Pratidina, Penerapan Forum Rei Sitae Dalam Gugatan Berdasarkan Perbuatan Melanggar Hukum, *Jurnal Yuridika*, Volume 30 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, 2015, hlm. 8-27

¹⁰² Gerry Weydekamp, Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum, *Lex Privatum*, Volume 01 Nomor 04, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia Tomohon, Indonesia, 2013, hlm. 1-11

sebagai perbuatan melawan hukum.¹⁰³ Sedangkan unsur melawan hukum diartikan dalam arti yang luas, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:¹⁰⁴

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku, perbuatan yang dimaksud adalah melanggar segala peraturan tertulis sebagaimana pengertian perbuatan melawan hukum pada umumnya atau secara sempit. Dengan kata lain perbuatan melawan hukum dianggap sama dengan perbuatan melawan undang-undang.
- b. Melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, melanggar hak subjektif orang lain, berarti melanggar wewenang khusus yang telah diberikan oleh hukum pada seseorang. Berikut merupakan arti hak subjektif menurut yurisprudensi, yaitu hak-hak perorangan seperti kehormatan, kebebasan, nama baik, dan hak atas harta kekayaan, hak kebendaan serta hak mutlak lainnya.
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, kewajiban yang berdasarkan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis (termasuk dalam perbuatan pidana pencurian, penipuan, penggelapan, dan pengrusakan).
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan, berarti yang bertentangan dengan norma-norma moral. Menurut Utrecht yang

¹⁰³ *Ibid*,

¹⁰⁴ Mendy Cevitra, dan Gunawan Djajaputra, Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya, *UNES LAW REVIEW*, Volume 06 Nomor 01, Universitas Negeri Semarang, Jawa Tengah, 2023, hlm. 2723-2730

dimaksud kesusilaan yakni semua norma yang ada di dalam kemasyarakatan, berupa hukum, kebiasaan, atau agama.

- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum apabila salah satu dari kriteria sudah terpenuhi maka dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum. Perbedaan perbuatan melawan hukum dengan wanprestasi:¹⁰⁵

- a. Wanprestasi bersumber dari suatu ikatan, adanya wanprestasi karena sebelumnya ada suatu perjanjian yang mengharuskan melaksanakan suatu kewajiban, dikatakan wanprestasi saat pihak yang memiliki kewajiban tersebut tidak dapat menjalankan kewajibannya, sehingga penyelesaiannya dapat melalui jalur negosiasi, mediasi, atau yang tertera sebelumnya pada perjanjian. Sedangkan perbuatan melawan hukum ialah bersumber dari Undang-undang bukan berdasarkan perjanjian hasil persetujuan, perbuatan melawan hukum berpatokan pada melawan hukum atau tidak sesuai dengan hukum maka akibatnya hukuman pidana atau pertanggung jawaban perdata.

¹⁰⁵ Septirani Chairunnisa Kamal, Bedakan Wanprestasi dengan PMH (Perbuatan Melawan Hukum), dalam <https://www.kompasiana.com/septiranichairunnisakamal/54f7a303a33311541d8b4620/bedakan-wanprestasi-dengan-pmh-perbuatan-melawan-hukum>, terakhir diakses pada 03 Februari 2025 Pukul 11.16 WIB

- b. Pada wanprestasi pihak yang dirugikan tidak dapat langsung memberikan somasi kepada pihak yang cidera janji, karena butuh proses untuk melihat perjanjian awal, apakah dia cidera janji karena lalai atau tidak. sedangkan dalam Perbuatan melawan hukum jika pihak yang dirugikan sesuai dengan ketentuan Undang undang hukum positif maka bisa dapat langsung melaporkan kerugian tersebut kepada kepolisian.
- c. Ganti rugi dalam wanprestasi (*injury damage*) yang dapat dituntut haruslah terinci dan jelas. Sementara, dalam perbuatan melawan hukum, tuntutan ganti rugi sesuai dengan ketentuan pasal 1265 KUHPerdara, tidak perlu menyebut ganti rugi bagaimana bentuknya, tidak perlu perincian. Dengan demikian, tuntutan ganti rugi didasarkan pada hitungan objektif dan konkrit yang meliputi materiil dan moril. Dapat juga diperhitungkan jumlah ganti rugi berupa pemulihan kepada keadaan semula (*restoration to original condition, herstel in de oorpronkelijke toestand, herstel in de vorige toestand*).

E. Jaminan Hak Tanggungan

1. Pengertian dan Dasar Hukum Hak Tanggungan

Hak tanggungan merupakan suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak

prioritas bagi pemegangnya untuk mendapatkan pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama.¹⁰⁶ Asas pemisahan horizontal dianut pada hak tanggungan, yaitu benda-benda yang merupakan satu-kesatuan dengan tanah, di mata hukum bukan merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Karena itu, setiap perebutan hukum mengenai hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi benda-benda tersebut.¹⁰⁷

Dengan begitu, apabila benda-benda tersebut berupa bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada tidak dimiliki pemegang hak atas tanah, maka pembenan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu (Pasal 4 ayat (5) UUHT).

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Pasal 8 Undang-Undang Hak Tanggungan disebutkan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 UUHT tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitur. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitur dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan

¹⁰⁶ Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013, hlm. 69

¹⁰⁷ *Ibid*,

mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.¹⁰⁸

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.¹⁰⁹ Mengenai subjek pemegang Hak Tanggungan, Pasal 9 UUHT disebutkan bahwa pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan.

Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT, maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing.¹¹⁰

¹⁰⁸ Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994, hlm.

¹⁰⁹ *Ibid*,

¹¹⁰ *Ibid*,

Obyek hak tanggungan adalah sesuatu yang dapat dibebani dengan hak tanggungan. Untuk dapat dibebani hak jaminan atas tanah, maka obyek hak tanggungan harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:¹¹¹

- a. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang. Maksudnya adalah jika debitur cidera janji maka obyek hak tanggungan itu dapat dijual dengan cara lelang;
- b. Mempunyai sifat dapat dipindahkan, karena apabila debitur cidera janji, maka benda yang dijadikan jaminan akan dijual. Sehingga apabila diperlukan dapat segera direalisasikan untuk membayar utang yang dijamin pelunasannya;
- c. Termasuk hak yang didaftar menurut peraturan pendaftaran tanah yang berlaku, karena harus dipenuhi 'syarat publisitas'. Maksudnya adalah adanya kewajiban untuk mendaftarkan obyek hak tanggungan dalam daftar umum, dalam hal ini adalah Kantor Pertanahan. Unsur ini berkaitan dengan kedudukan diutamakan atau preferen yang diberikan kepada kreditur pemegang hak tanggungan terhadap kreditur lainnya. Untuk itu harus ada catatan mengenai hak tanggungan tersebut pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah yang dibebaninya, sehingga setiap orang dapat mengetahuinya; dan
- d. Memerlukan penunjukkan khusus oleh Undang-Undang.

¹¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000, hlm. 425

Pasal 4 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa yang dapat dibebani dengan hak tanggungan adalah Hak Milik (Pasal 25 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 33 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 39 UUPA), Hak Pakai Atas Tanah Negara Pasal 4 ayat (d), Bangunan Rumah Susun dan Hak Milik Atas satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai yang diberikan oleh Negara. (Pasal 27 *Juncto* Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun).¹¹²

3. Proses Pemberian Hak Tanggungan

Tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberikan hak tanggungan. Menurut Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan, janji tersebut wajib dituangkan dan merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian utang piutang. Proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan, yaitu:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan

¹¹² *Ibid*, hlm. 420

hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT PPAT, wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud, meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut, karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.¹¹³ Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.¹¹⁴

Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat hak tanggungan. Hal ini berarti, sertipikat hak

¹¹³ Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm. 54

¹¹⁴ *Ibid*,

tanggung merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu, maka sertipikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.¹¹⁵

Sertipikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dengan demikian sertipikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi, sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia. Apabila diperjanjikan lain, maka sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertipikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Untuk melindungi kepentingan kreditur, maka dapat saja sertipikat hak tanggungan tetap berada ditangan kreditur. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 ayat (4) UUHT yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.¹¹⁶

¹¹⁵ Boedi Harsono, dan Sudarianto Wiriodarsono, *Konsepsi Pemikiran tentang UUHT, Makalah Seminar Nasional*, Bandung, 27 Mei 1996, hlm. 17

¹¹⁶ *Ibid*,

4. Berakhirnya (Roya) Hak Tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang Hak Tanggungan, maka hal-hal yang menyebabkan berakhirnya Hak Tanggungan adalah:¹¹⁷

- a. Hapusnya piutang yang dijamin, hal tersebut sebagai konsekuensi dari sifat *accessoir* Hak Tanggungan;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh kreditur pemegang Hak Tanggungan yang dinyatakan dalam akta dan diberikan kepada Pemberi Hak Tanggungan;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan, berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri atas permohonan pembeli obyek Hak Tanggungan, apabila hasil penjualan obyek Hak Tanggungan tidak cukup untuk melunasi semua utang debitur. Apabila tidak diadakan pembersihan, Hak Tanggungan yang bersangkutan akan tetap membebani obyek yang dibeli. Hal tersebut diatur dalam Pasal 19 Undang-undang Hak Tanggungan;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dijadikan jaminan. Hapusnya Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani tidak menyebabkan hapusnya piutang yang dijamin. Piutang kreditur masih tetap ada, tetapi bukan lagi piutang yang dijamin secara khusus berdasarkan kedudukan istimewa kreditur.

¹¹⁷ I Gede Prapta Jaya, I Made Arya Utama, dan I Ketut Westra, Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam, *Acta Comitas: Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Volume 02 Nomor 02, Universitas Udayana, Bali, 2017, hlm. 277-284

Kredit yang diberikan oleh bank kepada debitur dapat terlaksana dengan dilakukannya perjanjian pokok dan perjanjian jaminan terhadap sertipikat debitur, yaitu dengan dibuatnya Akta Perjanjian kredit di hadapan Notaris dan APHT yang dibuat dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT. Akta ini kemudian di daftarkan pada Kantor Pertanahan setempat di mana lokasi tanah tersebut berada. Kantor Pertanahan selanjutnya akan mengeluarkan Sertipikat Hak Tanggungan sebagai bukti bahwa Sertipikat tanah milik debitur tersebut sedang dijaminkan di Bank. Pada saat perjanjian kredit tersebut selesai pada waktunya dan hutang debitur telah dibayar lunas, maka pihak Bank akan mengeluarkan tanda pelunasan serta mengembalikan Sertipikat tanah kepada pemiliknya.¹¹⁸

Pada waktu proses pendaftaran APHT yang dilakukan sebelumnya, pada sertipikat milik debitur tersebut dicatat bahwa sertipikat tersebut sedang dibebankan dan dijadikan Hak Tanggungan pada Bank yang bersangkutan selaku kreditur. Oleh karenanya saat sertipikat tersebut dikembalikan kepada debitur pada saat telah lunas, pencatatan tersebut harus dihapuskan atau dicoret sebagai bukti bahwa Pinjaman debitur kepada Bank yang bersangkutan selaku kreditur telah lunas. Inilah yang disebut Roya, artinya konfirmasi pencatatan atas pelunasan suatu pinjaman dengan menjaminkan sertipikat tanah pada Kantor Pertanahan setempat.¹¹⁹

¹¹⁸ Setyaningsih, Hidayat Abdulah, dan Anis Mashdurohatun, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto, *Jurnal Akta*, Volume 05 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2018, hlm. 187-194

¹¹⁹ *Ibid*,

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 Undang-Undang Hak Tanggungan, yang dimaksud Roya adalah pencatatan hapusnya Hak Tanggungan. Pencatatan hapusnya Hak Tanggungan tersebut dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan cara mencoret catatan adanya Hak Tanggungan yang bersangkutan pada Buku-Tanah dan sertifikat obyek yang dijadikan jaminan. Pencoretan catatan tersebut didasarkan pada permohonan dari pihak yang berkepentingan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak permohonan tersebut diterima oleh Kantor Pertanahan.¹²⁰

¹²⁰ Denico Doly, Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya, *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, Volume 02 Nomor 01, Pusat Analisis Keparlemenan, Badan Keahlian, Sekretariat Jenderal DPR RI, Jakarta, Indonesia, 2011, hlm. 106-126

BAB III

ANALISIS YURIDIS TERHADAP KEABSAHAN PEMBEBANAN HAK TANGGUNGAN DAN KONSEP PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH SEBENARNYA DALAM HAL TANAHNYA DIJADIKAN JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK KETIGA

1. Analisis Yuridis Terhadap Keabsahan Pembebanan Hak Tanggungan yang Dilakukan dengan Menggunakan Dokumen Identitas dan Sertipikat Tanah Palsu

Pertama yang perlu diuraikan adalah mengenai kasus posisi Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk. Pengadilan Negeri Yogyakarta berwenang mengadili, karena berdasarkan Pasal 84 KUHAP (Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana), mengingat tindak pidana dilakukan di daerah hukum Pengadilan Negeri Sleman dan Pengadilan Negeri Yogyakarta. Para pihak dalam perkara tersebut terdiri dari Terdakwa I, Nariswari Paramita Ully Basa, yang merupakan istri dari Muhammad Lutfi Yuniarto; Terdakwa II, Holan Tua Maro Siregar, kakak kandung Terdakwa I; Korban I, Muhammad Lutfi Yuniarto, selaku suami Terdakwa I; serta Korban II, Nur Eni Sundarti, ibu mertua Terdakwa I. kasus tersebut melibatkan terdakwa Nariswari Paramita Ully Basa (lebih lanjut disebut Ully) dan terdakwa Holan Tua Maro Siregar (lebih lanjut disebut Siregar). Duduk perkaranya adalah berawal dari ambisi Ully yang ingin mandiri secara ekonomi karena tergiur trading, namun yang terjadi banyak rugi dibandingkan keuntungan.

Akibatnya, Uly meminta bantuan dari Siregar untuk berperan seolah-olah adalah suami dari Uly yaitu M. Lutfi Yuniarto. Maksud dari Uly memerintahkan Siregar untuk berperan seolah-olah sebagai suaminya adalah karena untuk memudahkan Uly dalam mengajukan pinjaman kredit ke berbagai bank dengan jaminan 7 (tujuh) sertifikat tanah Hak Milik atas nama suami Uly yaitu M. Lutfi Yuniarto, dengan tanpa sepengetahuan suaminya tersebut. Oleh karena itu, yang perlu ditekankan disini adalah terkait pemilik tanah yang sebenarnya merupakan M. Lutfi Yuniarto yang juga berkedudukan sebagai suami Uly.

Cara yang dilakukan Uly adalah dengan memalsukan dokumen atas nama Siregar dijadikan dokumen seolah-olah milik suami Uly, contohnya membuat dan memalsukan KTP M. Lutfi Yuniarto dengan hanya mengganti fotonya menjadi foto Siregar. Setelah itu, Uly bersama Siregar mengajukan pinjaman kredit di berbagai bank yang berbeda sehingga total hutangnya adalah sebesar Rp. 10.300.000.000 (sepuluh miliar tiga ratus juta rupiah) melalui jaminan kredit berupa 7 (tujuh) sertifikat Hak Milik atas nama M. Lutfi Yuniarto. Suami Uly, yaitu M. Lutfi Yuniarto sama sekali tidak mengetahui bahwa ketujuh sertifikat tanah tersebut telah dijadikan jaminan hutang kredit oleh istrinya. Hingga pada akhirnya, beberapa kredit macet pada saat total nilai kredit ditaksir sejumlah Rp. 8.500.000.000 (delapan miliar lima ratus juta rupiah), barulah suami Uly mengetahui dan segera melapor kepada pihak yang berwajib. Namun, beberapa pihak bank sebagai kreditur telah mengajukan sita jaminan mengingat kredit telah macet.

Hakim juga menetapkan barang bukti berupa 7 (tujuh) Sertipikat Hak Milik palsu atas nama Muhammad Lutfi Yuniarto, masing-masing bernomor: SHM No. 291/Bangunharjo seluas 651 m²; SHM No. 292/Bangunharjo seluas 972 m²; SHM No. 1064/Bangunharjo seluas 143 m²; SHM No. 1065/Bangunharjo seluas 882 m²; SHM No. 1074/Bangunharjo seluas 854 m²; SHM No. 1075/Bangunharjo seluas 1.369 m²; dan SHM No. 1332/Bangunharjo seluas 835 m², seluruhnya terletak di Bangunharjo, Sewon, Bantul, untuk dirampas dan dimusnahkan. Selain itu, 1 (satu) KTP palsu dengan NIK 3471126103790001 atas nama Mariswari Pramita Ully Basan turut dirampas dan dimusnahkan, sedangkan KTP asli atas nama Muhammad Lutfi Yuniarto, Nariswari Paramita Ully Basa, dan Holan Tua Maro Siregar, beserta Kartu Keluarga No. 3471121602040051 dan Kutipan Akta Nikah No. 46/05/IV/2003 dikembalikan kepada pihak yang berhak. Majelis hakim juga membebankan biaya perkara kepada masing-masing terdakwa sebesar Rp 2.000,- (dua ribu rupiah).

Poin Penting dalam Kasus yang terjadi dalam Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk, disebabkan oleh perjanjian kredit yang macet dan menggunakan jaminan berupa 7 (tujuh) Sertipikat Hak Milik dengan pemegang hak atas tanah bernama M. Lutfi Yuniarto, yang dibebani dengan Hak Tanggungan terhadap sertipikat tersebut. Para terdakwa dalam hal ini tidak memiliki hak sama sekali terhadap Sertipikat Hak Milik tersebut, mengingat SHM tersebut seluruhnya adalah warisan yang didapatkan M. Lutfi Yuniarto. Sehingga sejak awal, baik Ully selaku istri korban dan Holan Tua Maro Siregar

selaku ipar dari korban tidak memiliki *legal standing* sama sekali untuk dapat melakukan penjaminan atas seluruh sertipikat hak milik korban. Oleh karena itu, supaya perjanjian kredit yang diajukan oleh para terdakwa itu berhasil meskipun jaminan yang hendak diagunkan adalah sertipikat hak milik atas tanah milik orang lain, maka para terdakwa memalsukan segala dokumen dan identitas supaya salahsatu terdakwa seolah-oleh berperan sebagai pemilik hak atas tanah.

Dokumen dan identitas yang dipalsukan diantaranya adalah KTP, KK, Kutipan Akta Nikah, dan memalsukan 7 (tujuh) SHM untuk diletakkan dalam brankas milik M. Lutfi Yuniarto karena yang aslinya telah diambil tanpa sepengetahuan M. Lutfi Yuniarto untuk digunakan sebagai agunan di beberapa bank oleh para terdakwa. Pemalsuan tersebut adalah dalam rangka memenuhi persyaratan perjanjian kredit. Dokumen berupa kartu identitas palsu dalam hal ini terlanjur dijadikan dasar dalam pembuatan Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris dan PPAT.

Hal yang perlu dianalisis adalah perbuatan hukum berupa penjaminan agunan yang bukan milik pelaku atau terdakwa. Dalam praktik, kerap ditemukan kasus di mana seseorang menggunakan sertipikat hak milik yang bukan atas namanya sendiri untuk dijadikan jaminan kredit di bank. Sertipikat tersebut pada umumnya telah dilekati Hak Tanggungan karena dijadikan jaminan dalam perjanjian kredit. Permasalahan utamanya terletak pada tidak adanya legal standing pihak yang mengajukan kredit untuk menggunakan sertipikat tersebut sebagai jaminan, karena pemilik sah tanah sama sekali tidak memberikan

persetujuan. Dengan kata lain, perbuatan menjaminkan sertipikat tanpa persetujuan pemilik merupakan perbuatan hukum yang melanggar asas kepemilikan.

Namun, dari sudut pandang hukum perdata, perbuatan tersebut tetap dikualifikasikan sebagai suatu perbuatan hukum karena menghasilkan akibat hukum, yaitu timbulnya hubungan kreditur-debitur antara bank dan peminjam, serta pembebanan Hak Tanggungan atas sertipikat milik pihak ketiga. Persoalan menjadi semakin kompleks ketika dokumen persyaratan kredit dipenuhi dengan cara memalsukan identitas dan dokumen kepemilikan. Dokumen yang dipalsukan seperti kartu identitas, kartu keluarga, akta nikah, serta sertipikat hak milik yang digunakan untuk memenuhi syarat formil perjanjian kredit, SKMHT, dan APHT di hadapan notaris/PPAT. Dengan demikian, sekalipun secara formil Hak Tanggungan telah lahir sesuai ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, secara materiil penjaminan tersebut cacat hukum karena dilakukan oleh pihak yang bukan pemilik sah objek jaminan.

Analisis hukum kemudian perlu menyoroti akibat dari perbuatan tersebut, terutama kedudukan kreditur yang telah memperoleh Hak Tanggungan dan pemilik sah tanah yang tidak pernah memberikan persetujuan. Hal ini menimbulkan persoalan mengenai perlindungan hukum bagi pemilik sah atas sertipikat dan kedudukan kreditur yang telah beritikad baik ketika menerima jaminan. Kemudian, merujuk Kamus Hukum, istilah 'keabsahan' dijelaskan dalam beberapa bahasa, seperti *convalesceren* dan *convalescentie*, yang memiliki arti serupa dengan *to validate*, *to legalize*, *to ratify*, dan *to*

acknowledge. Semua istilah tersebut mengandung makna tindakan mengesahkan atau memberikan pengesahan terhadap suatu hal. Keabsahan memiliki arti dalam kelas nomina atau kata benda sehingga keabsahan dapat menyatakan nama dari seseorang, tempat, atau semua benda dan segala yang dibendakan. Keabsahan juga berarti kesahan. Keabsahan subjek hukum terutama dalam perjanjian merupakan sesuatu yang memang penting dan utama dalam menjalankan suatu perjanjian antara pihak debitur sebagai pihak yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang, dengan pihak kreditur sebagai pihak bank atau lembaga pembiayaan lainnya yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang.¹²¹ Keabsahan menurut Kamus hukum di atas berarti sesuatu yang pasti atau yang memiliki sifat kebolehan yang dimiliki oleh subjek hukum.

Subjek hukum yang dimaksud dalam hal ini adalah debitur. Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mendefinisikan debitur sebagai orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan. Definisi yang lain, debitur adalah orang atau badan usaha yang memiliki hutang kepada bank atau lembaga pembiayaan lainnya karena perjanjian atau undang-undang.¹²² Subjek hukum dapat berkedudukan sebagai debitur ketika melakukan perbuatan hukum.

¹²¹ Van Pramodya Puspa, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 1977, hlm. 252

¹²² Riduan Tobink, dan Bill Nikolaus, *Kamus Istilah Perbankan*, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta, 2003, hlm. 118

Perbuatan hukum adalah tindakan manusia yang dilakukan secara sadar dengan tujuan untuk menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban. Tindakan ini hanya dilakukan oleh subjek hukum, baik individu maupun badan hukum, dan konsekuensinya diatur oleh hukum karena dianggap sebagai wujud kehendak pelakunya.¹²³ Lebih lanjut, suatu perbuatan atau tindakan baru dapat dianggap sebagai perbuatan hukum apabila disertai dengan pernyataan kehendak. Adapun syarat untuk lahirnya pernyataan kehendak mencakup adanya niat atau kemauan dari seseorang untuk bertindak guna menghasilkan akibat hukum, dan pernyataan kehendak, yang secara umum tidak terikat pada bentuk tertentu, dapat dilakukan melalui berbagai cara:¹²⁴

a. Secara eksplisit (tegas):

- 1) Tertulis, seperti dalam dokumen yang dibuat sendiri atau oleh pejabat berwenang dan ditandatangani, contohnya akta notaris untuk pendirian PT, surat nikah untuk pernikahan, atau ijazah sebagai bukti kelulusan;
- 2) Ucapan, seperti menyatakan persetujuan dengan kata-kata seperti 'ya', 'setuju', 'oke', atau 'acc'; dan
- 3) Isyarat, misalnya mengangguk sebagai tanda setuju, menggeleng untuk menolak, atau ekspresi tubuh lain seperti mengangkat bahu atau mengerling.

¹²³ R. Soeroso, *Loc. Cit*

¹²⁴ *Ibid*,

- b. Secara implisit (diam-diam), seperti sikap diam yang dalam konteks tertentu dianggap menyetujui, misalnya diam dalam rapat menunjukkan persetujuan, dan seorang perempuan yang tidak memberi tanggapan saat ditanya tentang kesediaannya dinikahkan, dan diamnya diartikan sebagai persetujuan.

Selanjutnya, perbuatan hukum sendiri dibagi menjadi 2 (dua) jenis yaitu:¹²⁵

- a. Perbuatan hukum sepihak, yaitu tindakan hukum yang hanya dilakukan oleh satu pihak dan berdampak hukum hanya bagi pihak tersebut, seperti membuat surat wasiat (Pasal 875 KUHPerdara) atau memberikan hibah (Pasal 1666 KUHPerdara); dan
- b. Perbuatan hukum 2 (dua) pihak, yaitu tindakan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban secara timbal balik, seperti perjanjian jual beli (Pasal 1457 KUHPerdara), sewa-menyewa, dan bentuk perjanjian lainnya.

Kaitannya dengan kasus yang terjadi sebagaimana telah mendapatkan putusan Majelis Hakim melalui Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk adalah perbuatan hukum 2 (dua) pihak, yaitu tindakan hukum yang dilakukan oleh 2 (dua) pihak dan menimbulkan hak serta kewajiban secara timbal balik yang dalam hal ini adalah perjanjian kredit. Akibat dari adanya perjanjian kredit, tentunya akan lahir perjanjian *accessoir* berupa Hak Tanggungan. Perjanjian

¹²⁵ Nafiatul Munawaroh, *Loc. Cit*

accessoir adalah perjanjian yang bersifat tambahan dan dikaitkan dengan perjanjian pokok.¹²⁶ Dalam hal ini, perjanjian pokoknya adalah perjanjian kredit, dan perjanjian *accessoir*-nya adalah Hak Tanggungan sebagai perjanjian pembebanan hak tanggungan.

Perjanjian kredit merupakan perjanjian yang mendahului perjanjian hutang- piutang (perjanjian pinjam-pengganti). Perjanjian kredit ini merupakan perjanjian pokok serta bersifat konsensual (*pactade contrahendo obligatoir*) disertai adanya kesepakatan antara pemberi dan penerima pinjaman mengenai hubungan hukum antara keduanya.¹²⁷ Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa pada hakekatnya Hak Tanggungan merupakan ikutan *accessoir* pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya, dimana perjanjian ini dibuat dengan akta autentik. Jadi perjanjian hak tanggungan tergantung pada ketentuan pokok yang mengatur perjanjian tersebut yaitu dalam hal hubungan utang piutang itu timbul dari perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit.¹²⁸

Mengenai Hak Tanggungan, secara otomatis berlaku eksekusi Hak Tanggungan yang berarti akan ada peralihan hak atas tanah jika pokok kewajiban dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak dapat dipenuhi oleh debitur. Hal ini dikarenakan Hak Tanggungan merupakan suatu hak kebendaan

¹²⁶ Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016, hlm. 88

¹²⁷ Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991, hlm. 23

¹²⁸ Lihat dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapatkan pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama.¹²⁹

Kata sifat ‘eksekutorial’ inilah yang menjadi dasar bahwa Hak Tanggungan dapat menjadi salahsatu penyebab peralihan hak atas tanah. Sifat eksekutorial dari hak tanggungan merupakan salah satu aspek penting dalam hukum jaminan di Indonesia. Sifat ini menjadikan Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum untuk dieksekusi langsung tanpa harus melalui proses gugatan terlebih dahulu ke pengadilan, selama syarat-syarat hukumnya terpenuhi. Jika debitur wanprestasi (lalai atau tidak memenuhi kewajiban), maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak langsung mengeksekusi objek jaminan (biasanya tanah) melalui lelang eksekusi, tanpa harus menunggu putusan pengadilan terlebih dahulu.¹³⁰

Hak tanggungan memiliki ‘kekuatan yang melekat’ untuk dilaksanakan eksekusinya, yaitu hak untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitur cidera janji. Hal ini tercermin dalam sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah ‘Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa’

¹²⁹ Munir Fuady, *Loc. Cit*

¹³⁰ Novita Alya Maeda, Mukhidin, dan Achmad Irwan Hamzani, *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*, PT Nasya Expanding Management, Pekalongan, 2023, hlm. 39

merujuk Pasal 14 ayat (2) UUHT, sehingga memiliki kekuatan eksekutorial seperti halnya putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap. Sifat eksekutorial adalah keistimewaan dari hak tanggungan dibandingkan jaminan kebendaan lain, karena memberikan perlindungan hukum lebih kuat dan kepastian bagi kreditur. Selain itu, sifat eksekutorial hak tanggungan membuat sertipikat hak tanggungan seolah-olah setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, sehingga bisa langsung dimohonkan pelaksanaannya kepada Ketua Pengadilan Negeri yang tercermin dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a dan huruf b UUHT.¹³¹

Selain itu, kedudukan hukum kreditur dalam perjanjian kredit juga dapat menjadi alasan yang menjadikan Hak Tanggungan adalah salahsatu penyebab peralihan hak atas tanah. Kreditur umumnya adalah kreditur separatis, karena bank hampir selalu meminta jaminan kebendaan, seperti Hak Tanggungan. Kedudukan istimewa karena dapat mengeksekusi jaminan secara langsung, meskipun debitur pailit. Dalam kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk, proses perjanjian kredit sampai dengan adanya SKMHT hingga APHT dibuat dengan dokumen yang secara sengaja dipalsukan oleh debitur.

Perjanjian kredit tersebut menggunakan jaminan berupa 7 (tujuh) Sertipikat Hak Milik dengan pemegang hak atas tanah bernama M. Lutfi Yuniarto, yang dibebani dengan Hak Tanggungan terhadap sertipikat tersebut. Para terdakwa dalam hal ini tidak memiliki hak sama sekali terhadap Sertipikat

¹³¹ *Ibid*, hlm. 44-49

Hak Milik tersebut, mengingat SHM tersebut seluruhnya adalah warisan yang didapatkan M. Lutfi Yuniarto. Oleh karena itu, supaya perjanjian kredit yang diajukan oleh para terdakwa itu berhasil meskipun jaminan yang hendak diagunkan adalah sertipikat hak milik atas tanah milik orang lain, maka para terdakwa memalsukan segala dokumen dan identitas supaya salahsatu terdakwa seolah-oleh berperan sebagai pemilik hak atas tanah.¹³²

Dokumen dan identitas yang dipalsukan diantaranya adalah KTP, KK, Kutipan Akta Nikah, dan memalsukan 7 (tujuh) SHM untuk diletakkan dalam brankas milik M. Lutfi Yuniarto karena yang aslinya telah diambil tanpa sepengetahuan M. Lutfi Yuniarto untuk digunakan sebagai agunan di beberapa bank oleh para terdakwa. Pemalsuan tersebut adalah dalam rangka memenuhi persyaratan perjanjian kredit. Dokumen berupa kartu identitas palsu dalam hal ini terlanjur dijadikan dasar dalam pembuatan Perjanjian Kredit, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT), dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh Notaris dan PPAT.¹³³ Pada sisi yang lain, ketujuh SHM sebagaimana dimaksud sudah dalam proses pengajuan lelang eksekusi.

Mengenai hal ini, dapat dikatakan bahwa terdapat permasalahan hukum jaminan hak tanggungan yang sedang dalam proses eksekusi, namun ternyata perjanjian kredit yang mendasarinya cacat hukum, karena tidak adanya kesepakatan pemilik tanah (*subjektif defect*), tujuan perjanjian kredit tidak

¹³² Lihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Kota Yogyakarta Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk

¹³³ *Ibid*,

memenuhi sebab yang halal, dan penjaminnya bukan pemilik yang sah, melainkan pihak yang menjaminkan tanpa seizin pemilik tanah. Untuk menentukan atau menilai keabsahan kontrak yang dituangkan dalam suatu perjanjian harus mengetahui syarat-syarat keabsahan dari suatu perjanjian, maka mengingat Pasal 1320 KUHPerdota menyatakan bahwa:

“Syarat sahnya suatu perjanjian adalah:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Cakap untuk membuat perikatan;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Sebab yang halal.”

Syarat 1 (satu) dan 2 (dua) merupakan syarat subjektif, syarat 3 (tiga) dan 4 (empat) merupakan syarat objektif. Apabila syarat subjek tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan jika syarat objektif tidak dipenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Mengenai hal ini, yang tidak terpenuhi adalah syarat 1 (satu) dan syarat 4 (empat), maka dapat mengakibatkan 2 (dua) konsekuensi sekaligus yaitu perjanjian kredit dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum. Analisisnya, Hak Tanggungan berdiri diatas perjanjian kredit, mengingat Pasal 1 Angka 1 UUHT, Pasal 10 ayat (1) UUHT, dan Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT.

Pasal 1 Angka 1 UUHT menyatakan bahwa:

“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 satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Kata ‘untuk pelunasan utang tertentu’ berarti Hak Tanggungan hanya hidup selama utangnya ada yang secara tersirat membenarkan Hak Tanggungan berdiri diatas perjanjian kredit sebagai perjanjian *accessoir*. Pasal 10 ayat (1) UUHT menyatakan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Kata ‘Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu’ dan kata ‘merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut’, juga berarti Hak Tanggungan hanya hidup selama utangnya ada yang secara tersirat membenarkan Hak Tanggungan berdiri diatas perjanjian kredit sebagai perjanjian *accessoir*. Pasal 18 ayat (1) huruf a UUHT menyatakan bahwa: ‘Hak Tanggungan hapus karena hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan’, berarti Hak Tanggungan hanya hidup selama utangnya ada yang secara tersirat membenarkan Hak Tanggungan berdiri diatas perjanjian kredit sebagai perjanjian *accessoir*.

Berdasarkan hal tersebut diatas, Hak Tanggungan bergantung pada sah atau tidaknya perjanjian pokok (kredit). Jika perjanjian pokok cacat hukum atau batal, maka Hak Tanggungan juga gugur. Hal ini dikarenakan, perjanjian kredit sebagaimana dimaksud dalam kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk mengenai sertipikat dijaminkan oleh bukan pemilik dan tanpa sepengetahuan

atau persetujuan pemilik berarti tidak ada kesepakatan yang sah. Perjanjian kredit digunakan untuk trading spekulatif, yang bisa diperdebatkan tidak memiliki causa yang halal. Jika pemilik tanah tidak pernah menyetujui penjaminan tanahnya, maka terjadi cacat subyektif dan cacat yuridis dalam pemberian Hak Tanggungan. Sertipikat Hak Tanggungan dapat digugat pembatalannya, bahkan eksekusi lelangnya bisa dihentikan. Secara singkat, jika perjanjian pokok tidak sah, maka jaminan yang diberikan atas dasar perjanjian tersebut menjadi tidak sah pula.

Cacat subyektif dalam hal ini merujuk pada kecacatan yang terjadi karena tidak terpenuhinya syarat-syarat subyektif dari suatu perjanjian. Sedangkan, cacat yuridis dalam hal ini perjanjian yang ditandatangani tanpa kesepakatan bebas dari salah satu pihak berarti cacat yuridis karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, dan pemberian Hak Tanggungan tanpa persetujuan pemilik sah tanah yang berarti cacat yuridis karena terjadi tanpa dasar hukum yang sah sebagaimana perjanjian pokok yang tidak sah maka *accessoirnya* tidak sah.

Analisis yang didasarkan pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sah suatu perjanjian diperoleh temuan dari kasus sebagaimana dimaksud, yaitu:

- a. Tidak adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya

Bahwa pihak di dalam suatu perjanjian kredit yakni antara debitur dengan kreditur yaitu Bank Panin, Bank BPR Dana Berkah Pustama Tama

dan Bank BPR Syariah Bangun Drajad Warga, harus sepakat dalam perjanjian kredit tersebut. Namun pihak debitur yakni orang yang namanya tertera dalam perjanjian kredit tersebut dan selaku pemegang hak atas tanah sebenarnya berupa SHM yang telah dijaminkan/diagunkan, tidak mengetahui jika namanya digunakan untuk pengajuan kredit, menandatangani akad kredit serta menandatangani akta pembebanan hak tanggungan yang SHMnya milik suami Terdakwa I digunakan sebagai jaminan atas perjanjian kredit tersebut, namun Terdakwa I atau istri dari debitur telah mendatangkan orang lain yang diakui seolah-olah sebagai debitur sebagai pemilik atas SHM untuk menandatangani kesepakatan pada perjanjian kredit. Sehingga, debitur yakni seseorang yang namanya tertera pada perjanjian kredit dan menandatangani akad kredit, tidak pernah menyepakati adanya perjanjian kredit tersebut.

Sebagaimana Pasal 1321 KUHPerdara, para pihak dalam mencapai kata sepakat harus terbebas dari kekhilafan (kesesatan), paksaan dan penipuan yang berbunyi: 'Tidak ada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan'.

Berdasarkan uraian diatas, pihak debitur yang merupakan pemegang hak atas tanah sebenarnya, tidak ada kata sepakat bahkan tidak mengetahui atas pengajuan perjanjian kredit tersebut, justru adanya penipuan yang dilakukan oleh pihak debitur yakni Terdakwa I/istri debitur kepada pihak kreditur yaitu pihak Bank Panin, Bank BPR Dana Berkah Pustama Tama

dan Bank BPR Syariah Bangun Drajad Warga berupa pemalsuan identitas debitur yang namanya tertera sebagai syarat pengajuan perjanjian kredit pada perjanjian kredit dan akad kredit.

Adanya serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtsel*) dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu. Pihak kreditur pada pengajuan kredit yang pertama yaitu Bank Panin tidak mengetahui jika orang yang didatangkan Terdakwa I sebagai debitur tidak sesuai dengan identitas yang diserahkan sebagai syarat kredit, dimana Terdakwa I mendatangkan Terdakwa II yang seolah-olah mengaku sebagai suami Terdakwa I sekaligus pemilik SHM yang sebenarnya yaitu M. Lutfi Yuniarto yang namanya dan identitasnya ada di perjanjian kredit. Bahkan, pada saat akad kredit dihadapan Notaris, marketing dari Bank Panin yaitu Frans Budiyanto sempat mengomentari karena foto di KTP suami Terdakwa I berbeda dengan yang dihadirkan, namun Terdakwa I tetap mengatakan bahwa yang hadir itu sebagai suaminya, sehingga perjanjian kredit tetap tertera Nariswari Paramita Ully Basa/Terdakwa I dan M. Lutfi Yuniarto/suami Terdakwa I, lalu akad kredit ditandatangani oleh Terdakwa I dan Terdakwa II (yang bertindak seolah-olah suami Terdakwa I).

Adanya serangkaian kebohongan dan penipuan juga dilakukan oleh Terdakwa I dengan Terdakwa II ketika pengajuan kredit kedua dan ketiga yaitu pihak kreditur yakni Bank BPR Dana Berkah Pustama Tama dan Bank BPR Syariah Bangun Drajad Warga, berupa KTP, KK, dan Surat Nikah kesemuanya palsu, dimana untuk KTP pemegang hak atas tanah M. Lutfi

Yuniarto diganti fotonya dengan Terdakwa II, KTP atas nama Nariswari Paramita Uly Basa tanggal lahir 27 Maret 1977 diganti namanya menjadi Mariswari Pramita Uly Basan tanggal lahir 21 Maret 1979, demikian dengan KK dan Surat Nikah juga tertulis Mariswari Pramita Uly Basan tanggal lahir 21 Maret 1979. Terdakwa I melakukan pemalsuan dibantu oleh Yuantoro yang menjadi saksi dalam persidangan itu, yang juga mengedit buku rekening tabungan BCA milik Terdakwa I dan ijin usaha di Platinum karena ijin usahanya sudah mati.

Dalam hal penipuan, gambaran yang keliru atau bertentangan sengaja ditanamkan oleh Terdakwa I dengan Terdakwa II (seolah-olah suami Terdakwa I) selaku pihak debitur kepada pihak Bank Panin, Bank BPR Dana Berkah Pustaka Tama dan Bank BPR Syariah Bangun Drajad Warga. Jadi, elemen penipuan tidak hanya pernyataan yang bohong, melainkan ada serangkaian kebohongan (*samenweefsel van verdichtselen*), serangkaian cerita yang tidak benar, dan setiap tindakan/sikap yang bersifat menipu.¹³⁴

b. Para pihak telah cakap hukum

Debitur yakni pihak orang (*persoon*) yang mengajukan kredit telah memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) serta telah menikah dan telah mendatangkan pasangan kawin, sesuai dengan Pasal 36 ayat (1) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengenai harta bersama

¹³⁴ J. Satrio, *Loc. Cit*

suami atau istri dapat bertindak atas perjanjian kedua belah pihak. Artinya, penggunaan harta bersama harus dilakukan atas persetujuan pasangan perkawinan tersebut, kecuali bila mengenai harta bersama diperjanjikan lain dalam perjanjian kawin sebagaimana diatur dalam Pasal 29 UUP.

Walaupun pada faktanya KTP yang digunakan untuk pengajuan kredit pada Bank BPR Dana Berkah Pustama Tama dan Bank BPR Syariah Bangun Drajad Warga adalah KTP pemegang hak atas tanah M. Lutfi Yuniarto diganti fotonya dengan Terdakwa II, KTP atas nama Nariswari Paramita Uly Basa tanggal lahir 27 Maret 1977 diganti namanya menjadi Mariswari Pramita Uly Basan tanggal lahir 21 Maret 1979. Sedangkan pihak kreditur yakni pihak Bank Panin, Bank BPR Dana Berkah Pustama Tama dan Bank BPR Syariah Bangun Drajad Warga, merupakan badan hukum (*rechtspersoon*) yang berarti telah terdaftar pada Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia (KEMENKUMHAM), maka pihak kreditur telah cakap hukum.

c. Adanya suatu hal tertentu

Perjanjian antara pihak debitur Terdakwa I dengan Terdakwa II (seolah-olah suami Terdakwa I) objeknya berupa pengajuan kredit dengan disertai objek berupa tanah yang dibebankan hak tanggungan dapat menjadi jaminan atau agunan atas perjanjian kredit antara pihak debitur dengan pihak bank, karena berdasarkan Pasal 28 UUPA dan Pasal 4 ayat (1) UUHT

menyatakan bahwa hak milik merupakan jenis hak yang dapat dijadikan jaminan dan dibebankan dengan hak tanggungan.

Pihak debitur yaitu Terdakwa I dengan Terdakwa II (seolah-olah suami Terdakwa I) mengajukan kredit kepada Bank Panin dengan pencairan kredit Rp 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) dan menjaminkan dengan akta pembebanan hak tanggungan SHM Nomor 1064/Bangunharjo dan SHM Nomor 1065/Bangunharjo, Bank BPR Dana Berkah Pustaka Tama dengan pencairan kredit Rp 5.000.000.000,- (lima miliar rupiah) dan menjaminkan dengan akta pembebanan hak tanggungan SHM Nomor 1074/Bangunharjo, SHM Nomor 1075/Bangunharjo dan SHM Nomor 1332/Bangunharjo, serta Bank BPR Syariah Bangun Drajad Warga dengan pencairan kredit Rp 2.800.000.000,- (dua miliar delapan ratus juta rupiah) dengan menjaminkan menggunakan akta pembebanan hak tanggungan SHM Nomor 291/Bangunharjo dan SHM Nomor 292/Bangunharjo, sehingga dengan total Rp 10.300.000.000.000,- (sepuluh miliar tiga ratus juta rupiah).

d. Tidak adanya sebab (causa) yang halal

Bahwa dalam perjanjian kredit tersebut telah disebutkan tujuan dari pengajuan kredit yakni berdasarkan keterangan Terdakwa I ialah untuk investasi trading forex yang merupakan tukar-menukar mata uang asing, seperti Euro ke USD atau GBP ke USD, yang bergantung pada kondisi pasar. Jika dalam judi, keputusan dibuat hanya berdasarkan tebakan atau

nasib. Keputusan yang dibuat dalam trading didasarkan pada analisis yang mendalam, baik secara fundamental maupun teknikal, serta strategi khusus yang tidak mudah dicapai. Dalam trading forex, pengetahuan mendalam sangat penting. Oleh karena itu, orang yang masih awam tentang forex mungkin mengalami kesulitan untuk berhasil.¹³⁵

Transaksi jual-beli apapun diizinkan dalam Islam selama tidak ada unsur perjudian atau penipuan, transaksi forex pada dasarnya legal dan sah. Trading forex memerlukan analisis mendalam selain menebak harga. Menurut Fatwa Dewan Syari'ah Nasional nomor 28/DSN-MUI/III/2002 tentang jual beli mata uang atau Al-Sharf, transaksi forex diizinkan. Ini disebabkan fakta bahwa valuta asing (forex) tidak memperdagangkan barang yang melanggar hukum, seperti perjudian, spekulasi, atau riba. Sebaliknya, itu digunakan untuk investasi atau perlindungan nilai, sehingga adanya causa halal yang tidak bertentangan dengan undang-undang serta norma yang berlaku. Namun, yang menjadi persoalan adalah bukan menyoal kepada kebolehan forexnya. Melainkan, mengenai sebab adanya perjanjian kredit adalah diawali adanya pemalsuan dokumen identitas guna memenuhi persyaratan kredit. Oleh karena itu, tidak terpenuhinya causa halal dalam perjanjian kredit ini.

¹³⁵ Ocky Saputra, Trading Forex Halal atau Haram? Ini Penjelasannya!, dalam <https://id.investing.com/analysis/trading-forex-halal-atau-haram-ini-penjelasannya-200246371>, terakhir diakses pada 03 Februari 2025 Pukul 21.43 WIB

Berdasarkan uraian diatas, perjanjian kredit antara pihak debitur dengan kreditur Bank Panin, Bank BPR Dana Berkah Pustama Tama dan Bank BPR Syariah Bangun Drajad Warga, memenuhi syarat pengajuan kredit namun tidak memenuhi salahsatu syarat subjektif dan syarat objektif suatu perjanjian. Hubungan utang-piutang atau perjanjian kredit masing-masing pihak yakni debitur dan kreditur mempunyai kedudukan hukum. Dalam hal ini debitur yang mengajukan kredit bukanlah orang yang tertera dalam pengajuan kredit maupun perjanjian kredit, bahwa debitur yang datang mengajukan kredit telah mengaku seolah-olah orang yang sama dengan identitasnya tertera pada perjanjian kredit. Pihak debitur juga telah mengalihkan hak atas tanah SHM untuk dijadikan jaminan atas perjanjian kredit tersebut, yang pemilik SHM sesungguhnya tidak mengetahui jika beberapa SHMnya telah diambil dan dijadikan agunan atas beberapa perjanjian kredit.

Tentunya perbuatan hukum debitur disini tidak sah dalam mengajukan kredit, karena adanya serangkaian kebohongan dengan mengaku seolah-olah debitur sebenarnya yaitu yang tertera pada saat melakukan pengajuan kredit hingga penandatanganan akad kredit. Sehingga tindakan debitur berupa pengalihan tanahnya untuk dijadikan agunan dengan akta pembebanan hak tanggungan atas perjanjian kredit tidak sah karena dalam hal ini tanah SHM yang dijaminakan bukan tanah miliknya, yang mana debitur hanya mengaku seolah-olah pemilik SHM sesungguhnya yang namanya tercantum pada SHM tersebut.

Selain itu, adanya peralihan hak tanah oleh debitur kepada kreditur dengan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang sifat dari perjanjian APHT ini

yakni mengikuti perjanjian pokoknya (dalam hal ini ialah mengikuti pada perjanjian kredit). Konsekuensinya ialah jika sejak perjanjian pokok tersebut dibatalkan dan/atau batal demi hukum, maka perjanjian APHT dengan debitur mengalihkan tanahnya sebagai jaminan juga ikut batal dan/atau batal demi hukum karena tidak memenuhi keabsahan pada perjanjian pokok yaitu perjanjian kreditnya.

Intinya, jawaban mengenai keabsahan debitur dalam melakukan perbuatan hukum mengalihkan tanah adalah debitur tidak memiliki keabsahan dalam melakukan perbuatan hukum mengalihkan tanah karena perjanjian kredit yang melatarbelakangi pengalihan hak atas tanah melalui pembebanan hak tanggungan tersebut secara akumulatif mengandung perbuatan melawan hukum. Mengingat perbuatan melawan hukum merupakan perbuatan yang melawan hukum, dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam hal ini, kesalahan dilakukan secara sengaja. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur perbuatan, sifat melawan hukum, kerugian, dan hubungan kausalitas. Unsur perbuatan dapat berupa kesengajaan maupun kelalaian. Unsur melawan hukum mencakup 4 (empat) kategori, yakni pelanggaran hak subjektif orang lain, pelanggaran kewajiban hukum, pelanggaran norma kesusilaan, serta pelanggaran asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.

Dalam kasus yang dianalisis, seluruh unsur tersebut terpenuhi. Perbuatan para terdakwa berupa pengambilan SHM tanpa izin, pemalsuan identitas, dan penggunaan dokumen palsu untuk memperoleh fasilitas kredit jelas

menunjukkan adanya perbuatan yang disengaja. Unsur melawan hukum terbukti karena adanya pelanggaran hak subjektif seperti hak kepemilikan M. Lutfi Yuniarto dilanggar dengan menjadikan tanahnya sebagai agunan tanpa izin, pelanggaran kewajiban hukum seperti pemalsuan dokumen dan penyalahgunaan tanah bertentangan dengan KUHP dan ketentuan hukum perdata mengenai hak milik dan perikatan, pelanggaran kesusilaan seperti tindakan memalsukan identitas dan menipu lembaga keuangan bertentangan dengan norma sosial dan merusak kepercayaan publik, serta pelanggaran terhadap nilai-nilai kepatutan seperti adanya perbuatan para terdakwa menunjukkan kurangnya itikad baik dan mengabaikan prinsip kehati-hatian yang berlaku di masyarakat.

Kerugian baik materiil maupun immateriil jelas ada, meliputi hilangnya hak pemilik tanah, kerugian finansial bagi bank, serta tercemarnya reputasi pihak notaris dan PPAT. Hubungan kausalitas juga terpenuhi karena kerugian merupakan akibat langsung dari pemalsuan dokumen dan penyalahgunaan SHM. Tanpa perbuatan tersebut, kerugian tidak akan timbul. Mengenai hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian, sebagai unsur penting terakhir dalam perbuatan melawan hukum adalah adanya hubungan kausalitas antara perbuatan pelaku dan kerugian yang timbul. Kerugian yang dialami korban harus benar-benar merupakan akibat langsung dari perbuatan pelaku, bukan dari faktor atau perbuatan lain. Terdapat 2 (dua) teori utama yang menjelaskan hubungan kausal ini, yaitu:¹³⁶

¹³⁶ Rosa Agustina, *Loc. Cit*

- a. Teori *Conditio Sine Qua Non* yang diperkenalkan oleh Von Buri, menyatakan bahwa setiap peristiwa yang menjadi syarat timbulnya suatu akibat dapat dianggap sebagai penyebab. Dengan demikian, semua pihak yang secara berantai berkontribusi terhadap kerugian dapat dianggap sebagai penyebabnya. Contoh, jika A menyuruh B membeli barang, dan B tertabrak C saat menyeberang jalan, maka baik A maupun C dapat dianggap sebagai penyebab kerugian B; dan
- b. Teori *Adaequate Veroorzaking* yang diperkenalkan oleh Von Kries, berpendapat bahwa penyebab yang relevan adalah perbuatan yang secara wajar dan dapat diduga menimbulkan akibat tersebut. Hanya perbuatan yang seimbang dengan akibatnya yang dianggap sebagai sebab. Contoh, jika A meminta B datang ke rumahnya, lalu B tertabrak C di jalan, maka hanya C yang dianggap penyebab cedera B, bukan A.

Kaitannya dengan kasus yang terjadi, teori kausalitas yang relevan adalah teori kausalitas *Conditio Sine Qua Non* yang diperkenalkan oleh Von Buri, hal ini dikarenakan semua pihak yang secara berantai berkontribusi terhadap kerugian dapat dianggap sebagai penyebabnya. Contoh, jika A menyuruh B membeli barang, dan B tertabrak C saat menyeberang jalan, maka baik A maupun C dapat dianggap sebagai penyebab kerugian B. Artinya, tanpa perintah dari A maka si B tidak akan tertabrak saat menyeberang jalan, dan tanpa adanya C, maka B tidak akan tertabrak saat menyeberang. Penyebab tertabraknya B saat menyeberang adalah andil dari si A dan si C. Melihat dari kasus yang terjadi, maka hubungan kausalitas terpenuhi karena apabila tidak ada

perbuatan Uly yang ingin mandiri secara ekonomi dari suaminya sehingga melakukan hutang kepada beberapa pihak bank dengan memalsukan SHM dan identitas suaminya, serta tidak adanya perbuatan Holan Tua Maro Siregar selaku ipar dari korban yang membantu memalsukan identitas suami Uly dan menghendaki untuk seolah-olah menjadi suami Uly ketika menghadap pihak bank dan Notaris/PPAT. Maka, tidak akan mungkin timbul kerugian yang dialami oleh suami Uly yaitu M. Lutfi Yuniarto selaku korban dan pemilik tanah yang sebenarnya.

Debitur yang melakukan pengajuan kredit bukan pemilik sah atas tanah yang dijamin, melainkan menggunakan identitas palsu dan serangkaian kebohongan untuk meyakinkan pihak kreditur. Perbuatan ini tidak memenuhi syarat kesepakatan yang sah dan causa yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata. Selain itu, karena perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum karena tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif perjanjian, maka Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) sebagai perjanjian dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum pula. Dengan demikian, tindakan debitur dalam mengalihkan tanah kepada kreditur melalui APHT tidak sah menurut hukum.

Dalam konteks teori kepastian hukum, situasi ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak semata-mata diukur dari ada atau tidaknya akta atau dokumen formal, melainkan juga dari substansi kebenaran dan keabsahan dari proses hukum yang mendasarinya. Sejalan dengan pandangan Van Apeldoorn

dan Gustav Radbruch,¹³⁷ kepastian hukum memberikan perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, dan menuntut kejelasan serta keterpastian norma dalam penerapannya secara konkret.¹³⁸

Oleh karena itu, tindakan hukum debitur yang sejak awal bertentangan dengan prinsip-prinsip kebenaran dan kejujuran melanggar asas kepastian hukum, karena hukum yang ditegakkan tidak memberikan kejelasan dan perlindungan bagi pihak lain yang beritikad baik, serta mencederai tujuan hukum itu sendiri, yakni keadilan, kepastian, dan kemanfaatan. Maka, pengalihan tanah oleh debitur yang tidak sah tidak hanya batal secara yuridis, tetapi juga bertentangan dengan asas-asas fundamental dalam negara hukum yang menjunjung tinggi kepastian dan keadilan.

2. Bentuk Perlindungan Hukum Pemilik Tanah Sebenarnya dalam Hal Tanahnya Dijadikan Jaminan Hak Tanggungan oleh Pihak Ketiga

Perlindungan hukum yakni sesuatu yang memberikan perlindungan atau pengayoman kepada hak asasi setiap orang supaya semua hak setiap orang yang telah diberikan oleh undang-undang dapat dinikmati.¹³⁹ Menurut Soerjono Soekanto, pada dasarnya perlindungan hukum merupakan perlindungan yang ditujukan untuk setiap subjek hukum yang disajikan berbentuk perangkat hukum. Unsur-unsur yang dikandung dalam perlindungan hukum yakni terdapat penguasa yang memberikan perlindungan rakyatnya, terdapat kepastian hukum

¹³⁷ Notohamidjojo, *Loc. Cit*

¹³⁸ Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan, *Loc. Cit*

¹³⁹ Satjipto Rahardjo, *Loc. Cit*

yang terjamin, terkait dengan hak-hak warga negara, dan terdapat suatu sanksi atau pertanggungjawaban bagi pihak yang melanggarnya.¹⁴⁰

Penjelasan Pasal 10 ayat (1) UUHT menjelaskan bahwa pada hakekatnya Hak Tanggungan merupakan ikutan *accessoir* pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang piutang yang dijamin pelunasannya, dimana perjanjian ini dibuat dengan akta autentik. Jadi perjanjian hak tanggungan tergantung pada ketentuan pokok yang mengatur perjanjian tersebut yaitu dalam hal hubungan utang piutang itu timbul dari perjanjian utang piutang atau perjanjian kredit.¹⁴¹ Mengenai Hak Tanggungan, secara otomatis berlaku eksekusi Hak Tanggungan yang berarti akan ada peralihan hak atas tanah jika pokok kewajiban dalam perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak dapat dipenuhi oleh debitur. Hal ini dikarenakan Hak Tanggungan merupakan suatu hak kebendaan yang harus dibuat dengan akta otentik dan didaftarkan serta bersifat *accessoir* dan eksekutorial, yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai jaminan atas pembayaran utang-utangnya yang berobjek tanah dengan atau tanpa segala sesuatu yang ada di atas tanah tersebut, yang memberikan hak prioritas bagi pemegangnya untuk mendapatkan pembayaran utang terlebih dahulu daripada kreditur lainnya meskipun tidak harus yang mendapat pertama.¹⁴²

¹⁴⁰ *Ibid*,

¹⁴¹ Lihat dalam Penjelasan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

¹⁴² Munir Fuady, *Loc. Cit*

Kata sifat ‘eksekutorial’ inilah yang menjadi dasar bahwa Hak Tanggungan dapat menjadi salahsatu penyebab peralihan hak atas tanah. Sifat eksekutorial dari hak tanggungan merupakan salah satu aspek penting dalam hukum jaminan di Indonesia. Sifat ini menjadikan Hak Tanggungan memiliki kekuatan hukum untuk dieksekusi langsung tanpa harus melalui proses gugatan terlebih dahulu ke pengadilan, selama syarat-syarat hukumnya terpenuhi. Jika debitur wanprestasi (lalai atau tidak memenuhi kewajiban), maka kreditur pemegang hak tanggungan berhak langsung mengeksekusi objek jaminan (biasanya tanah) melalui lelang eksekusi, tanpa harus menunggu putusan pengadilan terlebih dahulu.¹⁴³

Sementara itu, pihak-pihak dalam hak tanggungan meliputi pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan. Pasal 8 UUHT menyebutkan, bahwa Pemberi Hak Tanggungan adalah orang atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan. Berdasarkan Pasal 8 UUHT tersebut, maka Pemberi Hak Tanggungan di sini adalah pihak yang berutang atau debitur. Namun, subyek hukum lain dapat pula dimungkinkan untuk menjamin pelunasan utang debitur dengan syarat Pemberi Hak Tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan.¹⁴⁴

¹⁴³ Novita Alya Maeda, Mukhidin, dan Achmad Irwan Hamzani, *Loc. Cit*

¹⁴⁴ Purwahid Patrik, *Loc. Cit*

Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan tersebut harus ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarkannya hak tanggungan, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku tanah hak tanggungan.¹⁴⁵ Mengenai subjek pemegang Hak Tanggungan, Pasal 9 UUHT disebutkan bahwa pemegang Hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang. Sebagai pihak yang berpiutang di sini dapat berupa lembaga keuangan berupa bank, lembaga keuangan bukan bank, badan hukum lainnya atau perseorangan. Oleh karena hak tanggungan sebagai lembaga jaminan hak atas tanah tidak mengandung kewenangan untuk menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang dijadikan jaminan, maka tanah tetap berada dalam penguasaan pemberi hak tanggungan. Kecuali dalam keadaan yang disebut dalam Pasal 11 ayat (2) huruf c UUHT, maka pemegang hak tanggungan dapat dilakukan, oleh Warga Negara Indonesia atau badan hukum Indonesia dan dapat juga oleh Warga Negara Asing atau Badan Hukum Asing.¹⁴⁶

Kaitannya dengan kasus yang terjadi sebagaimana dalam Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk, pihak pemberi Hak Tanggungan adalah bukan pemilik tanah sebenarnya yang tanahnya secara diam-diam tanpa sepengetahuan pemilik

¹⁴⁵ *Ibid*,

¹⁴⁶ *Ibid*,

tanah sebenarnya, dijamin dan/atau dibebani Hak Tanggungan oleh pihak ketiga, yaitu istri dari pemilik tanah sebenarnya. Berdasarkan hasil analisis pada sub bab sebelumnya, dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan adalah perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Tentunya, semua perjanjian wajib tunduk dan patuh untuk memenuhi syarat sah nya suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Namun, fakta yang terjadi pada kasus sebagaimana diuraikan dalam Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk, justru tidak memenuhi syarat 1 (satu) mengenai kesepakatan, dan tidak memenuhi syarat 4 (empat) yaitu kausa yang halal. Hal ini berarti tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif perjanjian, akibatnya perjanjian menjadi dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum sekaligus. Mengingat Hak Tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit, maka terhadap Hak Tanggungan tersebut dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum pula.

Berbicara mengenai perlindungan hukum, tentunya apabila Hak Tanggungan tersebut mengikuti perjanjian pokoknya yang dapat dibatalkan dan dapat batal demi hukum, maka hal ini berkaitan dengan pembatalan dan kebatalan akta Notaris dan PPAT sebagai akta otentik. Hal ini dikarenakan dalam proses pemberian Hak Tanggungan dilaksanakan dalam 2 (dua) tahap, yaitu tahap pemberian hak tanggungan dan tahap pendaftaran hak tanggungan, yaitu:

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Hak tanggungan, pemberian hak tanggungan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta lain dalam rangka pembebanan hak atas tanah, sebagai bukti perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak dalam daerah kerjanya masing-masing.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Pasal 13 Undang-Undang Hak Tanggungan menerangkan bahwa pemberian hak tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan APHT PPAT, wajib mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan. Warkah yang dimaksud, meliputi surat-surat bukti yang berkaitan dengan obyek hak tanggungan dan identitas pihak-pihak yang bersangkutan, termasuk di dalamnya sertipikat hak atas tanah dan/atau surat-surat keterangan mengenai obyek hak tanggungan. PPAT wajib melaksanakan hal tersebut, karena jabatannya dan sanksi atas pelanggaran hal tersebut akan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT.¹⁴⁷

¹⁴⁷ Sutardja Sudrajat, *Loc. Cit*

Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh Kantor Pertanahan, dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁴⁸ Pasal 14 Ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan menjelaskan bahwa sebagai bukti adanya hak tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat hak tanggungan. Hal ini berarti, sertifikat hak tanggungan merupakan bukti adanya hak tanggungan. Oleh karena itu, maka sertifikat hak tanggungan dapat membuktikan sesuatu yang pada saat pembuatannya sudah ada atau dengan kata lain yang menjadi patokan pokok adalah tanggal pendaftaran atau pencatatannya dalam buku tanah hak tanggungan.¹⁴⁹

Sertifikat Hak Tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dengan demikian sertifikat hak tanggungan mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dan menggunakan lembaga parate eksekusi, sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata Indonesia. Apabila diperjanjikan lain, maka sertifikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan untuk sertifikat hak tanggungan diserahkan kepada pemegang hak tanggungan. Untuk melindungi kepentingan kreditur,

¹⁴⁸ *Ibid*,

¹⁴⁹ Boedi Harsono, dan Sudarianto Wiriodarsono, *Loc. Cit*

maka dapat saja sertipikat hak tanggungan tetap berada ditangan kreditur. Hal ini dimungkinkan oleh Pasal 14 ayat (4) UUHT yang menyatakan kecuali jika diperjanjikan lain, sertipikat hak atas tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan hak tanggungan dikembalikan kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan.¹⁵⁰

Mengenai kebatalan dan pembatalan perikatan-perikatan diatur dalam Buku III, Bagian Kedelapan. Bab IV (Pasal 1446 sampai dengan Pasal 1456 KUHPerdara). Bagian ini hanya secara sempit mengatur sebagian dari kebatalan, khususnya perjanjian yang dilakukan oleh mereka yang tidak cakap, yaitu mereka yang di bawah umur, ditaruh di bawah *curatele*, serta cacat dalam kehendak. Cacat dalam kehendak terjadi karena adanya paksaan, kekeliruan, tipuan, dan penyalahgunaan keadaan. Istilah kebatalan tersebut tidak ada istilah yang pasti penerapannya, sebagaimana diuraikan Herlien Budiono yang menyatakan bahwa manakala undang-undang hendak menyatakan tidak adanya akibat hukum, maka dinyatakan dengan istilah yang sederhana ‘batal’, tetapi adakalanya menggunakan istilah ‘batal dan tak berhargalah’ (Pasal 879 KUHPerdara) atau ‘tidak mempunyai kekuatan’ (Pasal 1335 KUHPerdara).¹⁵¹

Penggunaan istilah-istilah tersebut cukup membingungkan karena adakalanya istilah yang sama hendak digunakan untuk pengertian yang berbeda untuk ‘batal demi hukum’ atau ‘dapat dibatalkan’. Pasal 1446 KUHPerdara dan seterusnya untuk menyatakan batalnya suatu perbuatan hukum, kita temukan

¹⁵⁰ *Ibid*,

¹⁵¹ Sarjita, dan Hasan Basri Nata Menggala, *Loc. Cit*

istilah-istilah ‘batal demi hukum’, ‘membatalkannya’ (Pasal 1449 KUHPerdara), ‘menuntut pembatalan’ (Pasal 1450 KUHPerdara), ‘pernyataan batal’ (Pasal 1451-1452 KUHPerdara), ‘gugur’ (Pasal 1545 KUHPerdara), dan ‘gugur demi hukum’ (Pasal 1553 KUHPerdara).¹⁵² Adapun istilah Pembatalan dan Kebatalan dalam uraian di atas 2 (dua) hal yang berbeda, tapi dipergunakan dengan alasan yang sama. Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut di atas, artinya dalam keadaan bagaimana dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan dan pembatalan.

Akta Notaris merupakan perjanjian para pihak yang mengikat mereka yang membuatnya, oleh karena itu syarat-syarat sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi. Pasal 1320 KUHPerdara mengatur tentang syarat sahnya perjanjian, ada syarat subjektif yang terdiri dari sepakat dan cakap bertindak untuk melakukan suatu perbuatan hukum. Syarat sahnya perjanjian diwujudkan dalam akta Notaris. Syarat subjektif dicantumkan dalam awal akta dan syarat subjektif merupakan perwujudan dari Pasal 1338 KUHPerdara mengenai kebebasan berkontrak dan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada para pihak mengenai perjanjian yang dibuatnya. Dengan demikian jika dalam awal akta, terutama syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris tidak memenuhi syarat subjektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan.¹⁵³

¹⁵² *Ibid*,

¹⁵³ Habib Adjie, *Loc. Cit*

Unsur subjektif yang pertama berupa adanya kesepakatan bebas dari para pihak yang berjanji, atau tanpa adanya tekanan dan intervensi dari pihak mana pun, tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Pasal 1321 KUHPerdara menegaskan apabila dapat dibuktikan bahwa kontrak ternyata disepakati di bawah paksaan atau ancaman yang menimbulkan ketakutan orang yang diancam sehingga orang tidak mempunyai pilihan lain, selain menandatangani kontrak tersebut, maka akta tersebut dapat dibatalkan. Menurut Subekti digambarkan sebagai paksaan terhadap rohani ataupun terhadap jiwa berwujud ancaman yang berbentuk perbuatan melawan hukum, misalnya bentuk kekerasan yang menimbulkan ketakutan.¹⁵⁴

Berkaitan dengan kesepakatan ini dalam praktek dikenal dengan adanya penyalahgunaan keadaan dan penipuan yang merupakan alasan untuk membatalkan perjanjian, hal ini sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1328 KUHPerdara. Unsur subjektif yang kedua berupa adanya kecakapan untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Dalam hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang bertindak dalam akta tersebut. Subjek hukum adalah penyanggah hak dan kewajiban, yang terdiri dari manusia dan badan hukum. Subjek dari suatu akta adalah pihak yang bertindak dan bertanggungjawab atas akta yang bersangkutan.¹⁵⁵

¹⁵⁴ R. Subekti, *Loc. Cit*

¹⁵⁵ *Ibid*,

Unsur objektif pertama dalam suatu perjanjian berkaitan dengan objek tertentu yang diperjanjikan, yaitu prestasi yang menjadi inti dari perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1234 KUHPerduta. Berdasarkan Pasal 1332 dan 1334 KUHPerduta, hanya benda yang dapat diperjualbelikan yang dapat dijadikan objek perjanjian, baik yang telah ada maupun yang masih akan ada di masa mendatang. Prestasi ini hanya mengikat pihak-pihak yang tercantum dalam akta, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1340 KUHPerduta.

Unsur objektif kedua menyangkut isi perjanjian yang harus sesuai dengan ketentuan hukum, kebiasaan, kepatutan, norma kesusilaan, dan ketertiban umum yang berlaku saat perjanjian dibuat maupun saat pelaksanaannya. Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN-P menyatakan bahwa syarat subjektif dan objektif merupakan bagian dari struktur akta otentik. Hal ini memunculkan kebingungan dalam membedakan antara akta yang batal demi hukum dan akta yang dapat dibatalkan. Jika suatu akta notaris digugat karena tidak memenuhi syarat subjektif, maka seluruh isi akta, termasuk syarat objektifnya, dianggap ikut dibatalkan. Padahal, syarat subjektif biasanya hanya diletakkan pada bagian awal akta, dan sepanjang tidak ada gugatan dari pihak yang berkepentingan, isi akta yang mencakup syarat objektif tetap berlaku mengikat. Berbeda halnya jika syarat objektif tidak terpenuhi, maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal.

Masalahnya apabila dikaitkan dengan kasus yang terjadi dalam Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk, mengingat akta Notaris harus disusun sesuai dengan bentuk yang telah diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris

Perubahan (UUJN-P), karena hal tersebut merupakan ciri khas dari akta Notaris. Meskipun terdapat kekeliruan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN-P yang menggabungkan syarat subjektif dan objektif ke dalam bagian isi akta, struktur akta Notaris seharusnya mengatur ulang kedudukan kedua syarat tersebut sesuai dengan prinsip bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Sementara itu, Pasal 84 UUJN-P menyebutkan secara eksplisit bahwa akta Notaris yang melanggar ketentuan tertentu seperti Pasal 16 ayat (1) huruf i dan k, serta Pasal 41, 44, 48, 49, 50, 51, dan 52 UUJN-P hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Hal ini dapat diartikan bahwa akta Notaris yang melanggar ketentuan tersebut bisa kehilangan kekuatan sebagai akta otentik atau bahkan dianggap tidak sah secara hukum. Namun, ketentuan dalam UUJN yang menyebut akta Notaris batal demi hukum sebenarnya hanya menyangkut pelanggaran terhadap kewajiban administratif Notaris dalam menjalankan jabatannya, tanpa berkaitan langsung dengan objek atau sebab perjanjian yang sah.

Oleh karena itu, menyebut akta Notaris batal demi hukum akibat pelanggaran Pasal 84 UUJN menjadi kurang tepat. Sebab, pada dasarnya Notaris tidak akan membuat akta bagi para pihak yang tidak memenuhi syarat objektif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1335, 1336, dan 1337 KUHPerdara. Akta Notaris dan PPAT dalam hal ini APHT hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan apabila ketentuan dalam pasal yang relevan secara tegas menyatakannya. Jika tidak ada ketentuan tegas yang menyebutkan demikian, maka akta tersebut tidak serta-merta dianggap batal demi hukum. Dalam hal para

pihak tidak sepakat untuk membatalkan akta atau terjadi perselisihan, maka salah satu pihak dapat mengajukan gugatan ke pengadilan agar isi akta tersebut dinyatakan tidak mengikat lagi.

Oleh karena itu, dalam hal ini APHT tetap berlaku dan tidak serta merta batal demi hukum namun hanya berkedudukan sebagai akta dibawah tangan. Hal ini dikarenakan, SHM yang menjadi objek Hak Tanggungan sedang dalam proses pengajuan Lelang eksekusi. Meskipun, perjanjian kredit dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif dari perjanjian, yang secara otomatis membuat Hak Tanggungan juga dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum. Hal ini mengindikasikan bahwa terkait perlindungan hukum terhadap pemilik tanah yang sebenarnya, diperlukan perlindungan hukum represif untuk menggugat agar isi APHT tersebut dinyatakan tidak mengikat lagi. Tujuan dari perlindungan hukum ini yakni untuk menyelesaikan perselisihan atau sengketa. Bentuk perlindungan hukum represif di Indonesia yakni dengan adanya Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi. Pengadilan dalam lingkup peradilan umum yang dalam praktik, kini telah ditempuh jalan untuk menyerahkan suatu perkara yang tertentu kepada Peradilan Umum.

Sifat sejati dari Hak Tanggungan adalah sebagai perjanjian aksesoir dari perjanjian kredit. Apabila perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum. Memang secara hakikat Hak Tanggungan akan ikut gugur pula. Namun, dalam kasus ini ternyata yang menjadi objek Hak Tanggungan sudah dalam proses pengajuan lelang eksekusi. Oleh karena itu,

diperlukan perlindungan hukum represif melalui pengadilan untuk mengajukan gugatan terhadap APHT meskipun kekuatan dari APHTnya bukan lagi sebagai akta otentik melainkan hanya sebatas akta dibawah tangan. Namun, demi kepastian hukum dan keadilan pemilik tanah yang sebenarnya dapat mengajukan gugatan supaya poin-poin dalam APHT tidak mengikat lagi.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka upaya hukum yang dapat ditempuh pemilik tanah sebenarnya adalah mengajukan gugatan pembatalan perjanjian kredit, dan Pembatalan Hak Tanggungan karena tidak sah objek dan subjeknya, disertai permohonan penundaan atau pembatalan proses lelang eksekusi. Hak Tanggungan itu dapat dimohonkan pembatalannya ke pengadilan, karena berdiri di atas perjanjian pokok (perjanjian kredit) yang tidak sah, baik karena tidak ada kesepakatan yang sah maupun sebab yang tidak halal. Kembali lagi, karena Hak Tanggungan bersifat *accessoir* (mengikuti), maka Hak Tanggungan juga harus dinyatakan tidak sah dan dibatalkan. Perjanjian kredit dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, Akta pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan sertifikat Hak Tanggungan dinyatakan tidak sah, kemudian proses lelang dibatalkan atau dilarang dilanjutkan.

Gugatan oleh pemilik tanah sebenarnya sebagai bentuk perlindungan hukum represif baginya, dapat didasarkan pada gugatan ganti kerugian atas dasar adanya perbuatan melawan hukum. Pasal 1365 KUHPerdara yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan

kerugian bagi orang lain. Ilmu hukum mengenal 3 (tiga) kategori perbuatan melawan hukum, yaitu:¹⁵⁶

- 1) Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- 2) Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian); dan
- 3) Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.

Dalam hal ini perbuatan melawan hukum karena kesengajaan, yaitu dengan sengaja menghalalkan segala cara seperti memalsukan kartu identitas dan secara diam-diam tanpa sepengetahuan pemilik tanah sebenarnya, Terdakwa I dan Terdakwa II membebaskan sertipikat SHM milik orang lain yang bertujuan untuk memudahkan proses pengambilan fasilitas kredit. Dengan demikian tiap perbuatan melanggar, baik sengaja maupun tidak sengaja yang sifatnya melanggar. Berarti unsur kesengajaan dan kelalaian disini telah terpenuhi. Terminologi ‘perbuatan melawan hukum’ antara lain digunakan oleh Mariam Darus Badruzaman, dengan menyatakan bahwa Pasal 1365 KUHPerdara menentukan bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang karena salahnya menerbitkan kerugian ini mengganti kerugian tersebut. Perbuatan melawan hukum bukan hanya perbuatan yang melawan undang-undang melainkan juga apabila melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelakunya,

¹⁵⁶ Munir Fuady, *Loc. Cit*

bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan kecermatan yang harus diindahkan dalam pergaulan masyarakat mengenai orang lain.¹⁵⁷

Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:¹⁵⁸

- a. Perbuatan, unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan dan perbuatan yang merupakan kelalaian;
- b. Melawan hukum, perbuatan pada unsur pertama dikatakan memenuhi unsur kedua yaitu melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - 1) bertentangan dengan hak subjektif orang lain, melanggar hak subjektif orang lain berarti melanggar wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang. Sifat hakikat dari hak subjektif wewenang khusus yang diberikan oleh hukum kepada seseorang yang memperolehnya demi kepentingannya;
 - 2) bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, menurut pandangan yang berlaku saat ini, hukum diartikan sebagai suatu keseluruhan yang terdiri dari norma-norma yang tertulis maupun yang tidak tertulis. Yang dimaksud dengan suatu tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku adalah suatu tingkah laku yang bertentangan dengan suatu ketentuan Undang-Undang;

¹⁵⁷ Salim H.S, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Loc. Cit

¹⁵⁸ R. Setiawan, *Loc. Cit*

- 3) bertentangan dengan kesusilaan, kaidah kesusilaan diartikan sebagai norma-norma sosial dalam masyarakat, sepanjang norma tersebut di terima oleh anggota masyarakat sebagai atau dalam bentuk peraturan-peraturan hukum yang tidak tertulis; dan
- 4) bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian. Dalam pengertian ini manusia harus mempunyai tenggang rasa dengan lingkungannya dan sesama manusia, sehingga tidak hanya mementingkan kepentingan pribadi tetapi juga kepentingan orang lain sehingga dalam bertindak harus sesuai kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian yang berlaku dalam masyarakat. Perbuatan yang termasuk dalam kategori bertentangan dengan kepatutan, yaitu perbuatan yang merugikan orang lain tanpa kepentingan yang layak, dan perbuatan yang tidak berguna yang menimbulkan bahaya bagi orang lain berdasarkan pemikiran yang normal perlu diperhatikan.

c. Adanya kerugian

d. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Akibat dari perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Segi yuridis konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum yaitu sebagai konsep ganti rugi

karena wanprestasi kontrak, dan konsep ganti rugi karena perikatan berdasarkan undang-undang termasuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum.¹⁵⁹

Unsur-unsur perbuatan melawan hukum diatas seluruhnya terpenuhi, karena adanya perbuatan berupa mengambil SHM tanpa seizin pemilik sah (M. Lutfi Yuniarto), memalsukan dokumen penting seperti KTP, KK, Kutipan Akta Nikah, dan 7 SHM, serta menggunakan dokumen palsu untuk mengajukan perjanjian kredit dan membebani hak tanggungan atas tanah yang bukan milik mereka. Unsur secara melawan hukum terpenuhi, karena sebagai berikut:

- a. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain, para terdakwa secara nyata melanggar hak kepemilikan M. Lutfi Yuniarto atas tanah yang diwarisinya dengan mengambil dan menggunakan SHM miliknya tanpa izin serta menjadikannya jaminan kredit;
- b. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, pemalsuan identitas dan penggunaan tanah milik orang lain sebagai agunan merupakan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, termasuk KUHP tentang pemalsuan dokumen dan hukum keperdataan tentang kepemilikan dan perikatan;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan, memalsukan identitas dan sertipikat serta menipu lembaga keuangan adalah tindakan yang tidak sesuai dengan norma sosial yang berlaku dan mengganggu kepercayaan publik, khususnya terhadap sistem perbankan dan pertanahan; dan

¹⁵⁹ M.A. Moegini Djodjodirjo, *Loc. Cit*

- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian, para terdakwa tidak bertindak dengan itikad baik, tidak menghargai hak milik orang lain, dan dengan sengaja menimbulkan kerugian baik pada pihak pemilik tanah maupun pihak bank. Perbuatan ini tidak layak dan tidak patut dalam kehidupan masyarakat yang menjunjung norma hukum dan keadilan.

Unsur kerugian juga terpenuhi, karena pemilik tanah sebenarnya yaitu M. Lutfi Yuniarto dirugikan secara langsung, baik secara materiil karena tanahnya diagunkan tanpa izin, maupun secara moril karena nama baiknya tercemar, lembaga keuangan atau dalam hal ini bank juga menjadi korban karena telah mengucurkan kredit berdasarkan dokumen palsu, serta Notaris dan PPAT pun menjadi pihak yang dirugikan secara hukum dan etika karena akta-akta yang mereka buat didasarkan pada data yang tidak benar. Unsur adanya hubungan kausalitas antara perbuatan dengan kerugian juga terpenuhi, karena kerugian yang dialami oleh para pihak terutama M. Lutfi Yuniarto selaku pemilik tanah sebenarnya dan pihak bank adalah akibat langsung dari perbuatan para terdakwa, yaitu pemalsuan dokumen dan penyalahgunaan SHM. Tanpa perbuatan tersebut, kerugian tidak akan terjadi.

Menjawab persoalan mengenai perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya dalam hal tanahnya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga. Intinya, pemilik tanah yang sah memiliki perlindungan hukum penuh apabila tanah miliknya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga

tanpa persetujuan atau sepengetahuannya. Perlindungan tersebut mencakup perlindungan hukum represif, yaitu:

- a. Perlindungan melalui hukum pidana, karena terbukti terdapat unsur pemalsuan dokumen dan penipuan, pelaku dapat diproses berdasarkan ketentuan dalam KUHP, khususnya tentang pemalsuan surat dan penipuan;
- b. Perlindungan melalui hukum perdata, yaitu dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, dengan tuntutan untuk membatalkan perjanjian kredit dan hak tanggungan yang timbul dari perbuatan melawan hukum tersebut. Terlebih, perlindungan hukum pidana yang telah didapatkan sebelumnya, dalam bentuk putusan pengadilan dapat dijadikan alat bukti dalam gugatan pada ranah hukum perdata. Kedudukan suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana secara hukum dapat dijadikan sebagai salah satu alat bukti otentik dan bahkan dengan adanya suatu putusan pengadilan dalam perkara pidana tersebut tentunya akan dapat memberikan keyakinan kepada majelis hakim bahwa tergugat benar-benar telah melakukan suatu perbuatan melawan hukum dalam proses peradilan perdata,¹⁶⁰ dan
- c. Perlindungan administratif, yakni mengajukan permohonan blokir terhadap sertifikat SHM yang dimaksud, atau setelah mendapat putusan

¹⁶⁰ Henry Indraguna, Dapatkah Kasus yang Sudah Diputus Pidana Digugat Perdata?, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dapatkah-kasus-yang-sudah-diputus-pidana-digugat-perdata-lt629397e6dd166/>, terakhir diakses pada 04 Februari 2025 Pukul 16.23 WIB

pengadilan yang sah dapat pula mengajukan penghapusan hak tanggungan ke Kantor Pertanahan untuk menjadi salahsatu pendukung alat bukti bahwa hak tanggungan dibuat berdasarkan data palsu atau tidak sah.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan seluruh uraian pembahasan tersebut diatas, dapat diambil 2 (dua) kesimpulan, yaitu:

1. Debitur tidak memiliki keabsahan melakukan perbuatan hukum berupa pengalihan hak atas tanah melalui pembebanan hak tanggungan, karena pengajuan kredit dilakukan dengan menggunakan identitas dan dokumen yang dipalsukan secara sengaja. Keadaan tersebut menimbulkan unsur-unsur dalam perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata terpenuhi, dan mengakibatkan perjanjian kredit beserta Akta Pembebanan Hak Tanggungan tidak memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata dan oleh karenanya batal demi hukum atau setidaknya dapat dibatalkan. Situasi ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak semata-mata diukur dari ada atau tidaknya akta atau dokumen formal, melainkan juga dari substansi kebenaran dan keabsahan dari proses hukum yang mendasarinya. Oleh karena itu, pengalihan tanah yang dilakukan secara tidak sah tersebut bertentangan secara yuridis dan melanggar nilai-nilai fundamental dalam negara hukum yang menjunjung keadilan, kepastian, dan kemanfaatan; dan
2. Bentuk perlindungan hukum bagi pemilik tanah sebenarnya dalam hal tanahnya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga seperti dalam

kasus yang terjadi pada Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk, bahwa pemilik tanah yang sah memperoleh perlindungan hukum secara penuh apabila tanah miliknya dijadikan jaminan hak tanggungan oleh pihak ketiga tanpa persetujuan atau sepengetahuannya. Perlindungan tersebut bersifat represif dan mencakup 3 (tiga) jalur utama. Pertama, perlindungan melalui hukum pidana. Kedua, perlindungan melalui hukum perdata, yaitu dengan mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata, dengan tuntutan pembatalan perjanjian kredit dan hak tanggungan yang timbul dari tindakan tersebut. Dalam hal ini, putusan pengadilan pidana dapat dijadikan alat bukti otentik yang mendukung gugatan perdata dan memperkuat keyakinan hakim bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum. Ketiga, perlindungan administratif, yang dapat dilakukan dengan mengajukan permohonan blokir terhadap sertipikat hak milik (SHM) yang telah disalahgunakan, serta setelah memperoleh putusan pengadilan yang sah, pemilik tanah dapat meminta penghapusan hak tanggungan di Kantor Pertanahan sebagai bukti bahwa hak tersebut dibebankan berdasarkan dokumen palsu atau tidak sah.

B. Saran

Berdasarkan kedua kesimpulan sebagaimana diuraikan diatas, terdapat saran yang dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Kepada pihak Bank selaku kreditur dalam perjanjian kredit, bahwa bank harus memperkuat mekanisme verifikasi dan validasi dokumen serta

identitas calon debitur sebelum menyetujui perjanjian kredit, khususnya dalam hal agunan berupa tanah. Prosedur uji tuntas (*due diligence*) wajib dilakukan dengan melibatkan klarifikasi langsung kepada pemilik terdaftar di Kantor Pertanahan dan, bila perlu disertai wawancara atau konfirmasi terhadap pemilik tanah yang tercatat dalam SHM. Hal ini untuk menghindari risiko kredit bermasalah yang timbul dari agunan yang diperoleh secara melawan hukum. Selain itu, hal ini juga dalam rangka kewajiban bank untuk menjalankan Prinsip Kehati-hatiannya; dan

2. Kepada Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan, bahwa Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan perlu meningkatkan kewaspadaan terhadap dokumen-dokumen yang digunakan dalam proses pembuatan akta dan pendaftaran hak tanggungan. Notaris/PPAT disarankan untuk melakukan verifikasi ekstra terhadap keaslian identitas para pihak serta asal-usul hak atas tanah. BPN juga sebaiknya menyediakan akses sistem deteksi dini terhadap permohonan hak tanggungan yang mencurigakan dan memperkuat mekanisme pemblokiran sementara terhadap SHM yang dilaporkan bermasalah sampai terdapat kejelasan hukum. Langkah ini penting untuk melindungi pemilik tanah yang sah dan menjaga integritas administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku-Buku

- A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 1985.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2001.
- _____, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Arba, dan Diman Ade Mulada, *Hukum Hak Tanggungan: Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-benda Diatasnya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2020.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000.
- Chainur Arrasjid, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Edwar Kelvin, Ikka Puspita Sari, Dedy Stansyah, dkk, *Pengantar Hukum Perdata*, CV. Gita Lentera, Padang, 2025.
- Fence M. Wantu, *Pengantar Ilmu Hukum*, Reviva Cendekia, Gorontalo, 2015.
- Hasanudin Rahman dan Sutan Remi Sjahdeini, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Hukum yang Seimbang bagi Para Pihak dalam Perjanjian Kredit Bank di Indonesia*, Institut Bank Indonesia, Jakarta, 1993.
- Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2024.
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian: Buku I*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Mariam Darus Badruzaman, *Perjanjian Kredit Bank*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1991.
- _____, *Aneka Hukum Bisnis*, Alumni, Bandung, 1994.
- _____, *KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung, 2011.
- M.A. Moegini Djodjodirjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Alumni, Bandung, 2002.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- _____, *Hukum Kontrak (Dari Sudut Pandang Hukum Bisnis)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.

- _____, *Hukum Jaminan Utang*, Erlangga, Jakarta, 2013.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2004.
- Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Muhammad Saleh, *Kepastian Hukum dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2016.
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Kencana, Jakarta, 2021.
- Muhammad Ramdhan, *Metode Penelitian*, Cipta Media Nusantara, Surabaya, 2021.
- Notohamidjojo, *Soal-Soal Pokok Filsafat Hukum*, Griya Media, Salatiga, 2011.
- Novita Alya Maeda, Mukhidin, dan Achmad Irwan Hamzani, *Pelaksanaan Eksekusi Penyelesaian Kredit Macet Jaminan Hak Tanggungan*, PT Nasya Expanding Management, Pekalongan, 2023.
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia: Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya. Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987.
- Purwahid Patrik, *Dasar-Dasar Hukum Perikatan*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2005.
- _____, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2008.
- Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, Cv. Jakad Media Publishing, Surabaya, 2020.
- R. Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Bandung, Bandung, 1973.
- R. Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bina Cipta, Bandung, 2000.
- Riduan Tobink, dan Bill Nikholaus, *Kamus Istilah Perbankan*, Atalya Rileni Sudeco, Jakarta, 2003.
- Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Jakarta, 2003.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005.
- R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, 2013.

- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermedia, Jakarta, 1985.
- Sudikno Mertokusumo, *Bab-Bab tentang Penemuan Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1993.
- _____, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar: Edisi Keenam*, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1995.
- Sudargo Gautama, *Indonesian Business Law*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Sutardja Sudrajat, *Pendaftaran Hak Tanggungan dan Penerbitan Sertifikatnya*, Mandar Maju, Bandung, 1997.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000.
- Sudikno, *Mengenal Hukum (Suatu Pengantar)*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Sarjita, dan Hasan Basri Nata Menggala, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Tugu Jogja Pustaka, Yogyakarta, 2005.
- Sutarno, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan pada Bank*, Alfabeta, Bandung, 2005.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2006.
- Salim H.S, H. Abdullah, dan Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Salim H.S, *Hukum Kontrak (Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2003.
- _____, *Perkembangan Teori dalam Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2010.
- Sakarwi, *Hukum Pembebanan Tanah Hak Milik Adat Untuk Pembangunan Kepentingan Umum*, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2014.
- Titik Triwulan Tutik, *Hukum Perdata dalam Sistem Hukum Nasional*, Kencana, Jakarta, 2008.
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009.
- _____, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2019.
- Umar Said, *Pengantar Hukum Indonesia*, Setara Press, Malang, 2011.
- Van Pramodya Puspa, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 1977.

Tesis, Jurnal, Makalah, dan Karya Ilmiah Lainnya

- Abdillah Salim Al Rasyid, Akibat Hukum Jaminan Kredit yang Digadaikan Kepada Pihak Ketiga (Studi Kasus Bank Lampung Cabang Lampung Barat), *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, 2022.
- Akbar Takim, Perkawinan Dibawah Umur Ditinjau Dari Hukum Islam Dan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974, *Al-Mizan: Jurnal kajian Hukum dan Ekonomi*, Volume 08 Nomor 01, STAI Babusslama Sula Maluku Utara, 2022.
- Boedi Harsono, dan Sudarianto Wiriodarsono, Konsepsi Pemikiran tentang UUHT, *Makalah Seminar Nasional*, Bandung, 27 Mei 1996.
- Bayu Setiawan Hendri Putra, dan Arief Suryono, Kedudukan Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Jaminan Kebendaan Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, *Jurnal Privat Law*, Volume 8 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2020.
- Denico Doly, Aspek Hukum Hak Tanggungan Dalam Pelaksanaan Roya, *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan dan Kesejahteraan*, Volume 02 Nomor 01, Pusat Analisis Keparlemenan, Badan Keahlian, Sekretariat Jenderal DPR RI, Jakarta, Indonesia, 2011.
- Dathiessa Claudia Horax, Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Atas Tanah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, 2015.
- Devy Kumalasari, dan Dwi Wachidiyah Ningsih, Syarat Sahnya Perjanjian Tentang Cakap Bertindak Dalam Hukum Menurut Pasal 1320 Ayat (2) KUHPdata, *Jurnal Pro Hukum*, Volume 07 Nomor 02, Fakultas Hukum, Universitas Gresik, Jawa Timur, 2018.
- Frischa Natra Fitra, dan Aloysius Yanis Dhaniarto, Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Sertipikat Hak Milik yang Dieksekusi Lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Tanpa Adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan (Studi Putusan Kasasi Nomor 1180/K/PDT/2017), *Indonesian Notary Journal*, Volume 2 Nomor 7, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok, 2020.
- Gerry Weydekamp, Pembatalan Perjanjian Sepihak Sebagai Suatu Perbuatan Melawan Hukum, *Lex Privatum*, Volume 01 Nomor 04, Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia Tomohon, Indonesia, 2013.
- Husnia Hilmi Wahyuni, dan Purwanto, *Analisis Hukum Terhadap Jaminan Kredit Dalam Perspektif Pencegahan Kredit Macet*, Binamulia Hukum, Volume 13 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945, Semarang, 2024.

- Ilhami Ginang Pratidina, Penerapan Forum Rei Sitae Dalam Gugatan Berdasarkan Perbuatan Melanggar Hukum, *Jurnal Yuridika*, Volume 30 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, 2015.
- I Gede Prapta Jaya, I Made Arya Utama, dan I Ketut Westra, Kekuatan Hukum Sertipikat Hak Tanggungan Dalam Hal Musnahnya Obyek Hak Tanggungan Karena Bencana Alam, *Acta Comitas: Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan*, Volume 02 Nomor 02, Universitas Udayana, Bali, 2017.
- Muhammad Rusfi, Filsafat Harta: Prinsip Hukum Islam Terhadap Hak Kepemilikan Harta, *Al-'Adalah: Jurnal Hukum Islam*, Volume 13 Nomor 02, Fakultas Syariah, Universitas Islam Negeri Raden Intan, Lampung, 2016.
- Mario Julyano, dan Aditya Yuli Sulistyawan, Pemahaman Terhadap Asas Kepastian Hukum Melalui Konstruksi Penalaran Positivisme Hukum, *Jurnal Crepido*, Volume 01 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Semarang, 2019.
- Miftah Arifin, Membangun Konsep Ideal Penerapan Asas Iktikad Baik dalam Hukum Perjanjian, *Jurnal Ius Constituendum*, Volume 5 Nomor 1, Universitas Semarang, Semarang, 2020.
- Meiliyana Sulistio, Politik Hukum Pertanahan di Indonesia, *Jurnal Education and development*, Volume 8 Nomor 2, Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, 2020.
- Mei Ayu Kurniasari, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan di Kabupaten Semarang, *Tesis*, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang, 2021.
- Mendy Cevitra, dan Gunawan Djajaputra, Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige Daad*) Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Perkembangannya, *UNES LAW REVIEW*, Volume 06 Nomor 01, Universitas Negeri Semarang, Jawa Tengah, 2023.
- Nyoman Gede Remaja, Makna Hukum dan Kepastian Hukum, *Kertha Widya: Jurnal Fakultas Hukum UNIPAS*, Volume 2 Nomor 1, Fakultas Hukum, Universitas Panji Sakti Singaraja, Bali, 2014.
- Nuridin, dan Muhammad Wildan, Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli, *DIKTUM: Jurnal Ilmu Hukum*, Volume 8 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Pancasakti Tegal, Jawa Tengah, 2020.
- Nur Rizki Siregar, dan Mohamad Fajri Mekka Putra, Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi, *Jurnal USM Law Review*, Volume 5 Nomor 1, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2022.
- Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPPerdata), *Jurnal Pelangi Ilmu*, Volume 05 Nomor 01, Indonesia, 2012.

- R. Tony Prayogo, Penerapan Asas Kepastian Hukum dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil dan Dalam Peraturan Mahkamah Konstitusi Nomor 06/PMK/2005 tentang Pedoman Beracara dalam Pengujian Undang-Undang, *Jurnal Legislasi Indonesia*, Volume 13 Nomor 02, Dirjen Peraturan Perundang-undangan KEMENKUMHAM, Jakarta, 2016.
- Setyaningsih, Hidayat Abdulah, dan Anis Mashdurohatun, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto, *Jurnal Akta*, Volume 05 Nomor 01, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang, 2018.
- Tata Wijayanta, Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan Dalam Kaitannya Dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, *Jurnal Dinamika Hukum*, Volume 14 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, 2014.
- Yunita Krysna Valavy, dan Djuwityastuti, Jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah Milik Pihak Ketiga dalam Perjanjian Kredit di Lembaga Keuangan Perbankan Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, *Jurnal Privat Law*, Volume 4 Nomor 2, Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, 2016.

Putusan Pengadilan dan Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Data Internet

Badan Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dalam <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perlindungan>, terakhir diakses pada 02 Februari 2025 Pukul 13.25 WIB.

Henry Indraguna, Dapatkah Kasus yang Sudah Diputus Pidana Digugat Perdata?, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/dapatkah-kasus-yang-sudah-diputus-pidana-digugat-perdata-lt629397e6dd166/>, terakhir diakses pada 04 Februari 2025 Pukul 16.23 WIB.

Nafiatul Munawaroh, Perbuatan Hukum, Bukan Perbuatan Hukum, dan Akibat Hukum, dalam <https://www.hukumonline.com/klinik/a/arti-perbuatan-hukum--bukan-perbuatan-hukum-dan-akibat-hukum-lt5ceb4f8ac3137/>, terakhir diakses pada 03 Februari 2025 Pukul 12.43 WIB.

Ocky Saputra, Trading Forex Halal atau Haram? Ini Penjelasannya!, dalam <https://id.investing.com/analysis/trading-forex-halal-atau-haram-ini-penjelasannya-200246371>, terakhir diakses pada 03 Februari 2025 Pukul 21.43 WIB.

Septirani Chairunnisa Kamal, Bedakan Wanprestasi dengan PMH (Perbuatan Melawan Hukum), dalam <https://www.kompasiana.com/septiranichairunnisakamal/54f7a303a33311541d8b4620/bedakan-wanprestasi-dengan-pmh-perbuatan-melawan-hukum>, terakhir diakses pada 03 Februari 2025 Pukul 11.16 WIB.

LAMPIRAN

Surat Keterangan Bebas Plagiasi



SURAT KETERANGAN BEBAS PLAGIASI

No. : 187/Perpus-S2&S3/20/H/X/2025

Bismillaahirrahmaanirrahaim

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **M. Arief Satejo Kinady, A.Md.**
NIK : **001002450**
Jabatan : **Kepala Divisi Adm. Akademik Fakultas Hukum UII**

Dengan ini menerangkan bahwa :

Nama : MUHAMMAD IQBAL FIKRIYANNOOR
No Mahasiswa : 21921062
Fakultas/Prodi : Hukum/Magister Kenotariatan
Judul karya ilmiah : PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK TANAH
SEBENARNYA DALAM HAL TANAHNYA DIJADIKAN
JAMINAN HAK TANGGUNGAN OLEH PIHAK KETIGA
(Studi Kasus Putusan Nomor 178/Pid.B/2020/PN Yyk)

Karya ilmiah yang bersangkutan di atas telah melalui proses uji deteksi plagiasi dengan hasil **19 (Sembilan Belas)** %.

Demikian surat keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 25 Oktober 2025 M
3 Jumadil Awal 1447 H

Kepala Divisi Adm. Akademik

M. Arief Satejo Kinady, A.Md