

**KEPASTIAN HUKUM OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI  
BANK DALAM PELAKSANAAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)  
LEBIH DARI 1 (SATU) TAHUN**

**SKRIPSI**



**Oleh**

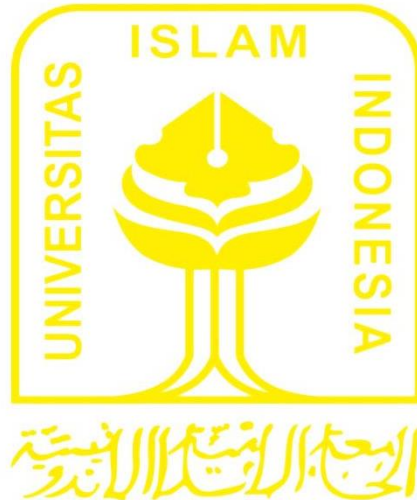
**RENY DETRIA**

No. Mahasiswa: 14410718

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
YOGYAKARTA  
2018**

**KEPASTIAN HUKUM OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI  
BANK DALAM PELAKSANAAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)  
LEBIH DARI 1 (SATU) TAHUN  
SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Guna Memperoleh Gelar  
Sarjana (Strata-1) pada Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia Yogyakarta**



**Oleh**

**RENY DETRIA**

No. Mahasiswa: 14410718

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONEISA  
YOGYAKARTA  
2018**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KEPASTIAN HUKUM OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI  
BANK DALAM PELAKSANAAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)  
LEBIH DARI 1 (SATU) TAHUN**

Telah Diperiksa dan Disetujui oleh Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk Diajukan  
ke Depan Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaratan.  
Pada Tanggal 9 Mei 2018



المعهد الإسلامي  
الاندونيسي

Yogyakarta, 9 Mei 2018  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir

**(Ratna Hartanto, S.H., LL.M.)**  
NIK: 104100101

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**KEPASTIAN HUKUM OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI  
BANK DALAM PELAKSANAAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH  
(AYDA) LEBIH DARI 1 (SATU) TAHUN**

Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam

Ujian Tugas Akhir / Pendadaran

Pada Tanggal 7 Juni 2018 dan Dinyatakan **LULUS**

Yogyakarta, 7 Juni 2018

**Tim Penguji**

1. Ketua : H. Sujitno, S.H., M.Hum.
2. Anggota : Dr. M. Syamsudin, S.H., M.Hum.
3. Anggota : H. Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum.

Tanda Tangan



Mengetahui:

Universitas Islam Indonesia Yogyakarta  
Fakultas Hukum

**Dekan**



**(Dr. Annuh Rohim Faqih, S.H., M.Hum.)**

NIK: 844100101

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR**  
**MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

*Bismillahirrahma nrrahim*

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : Reny Detria

No. Mahasiswa : 14.410.718

Adalah benar-benar mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Ilmiah (Tugas Akhir) berupa skripsi dengan judul:

**KEPASTIAN HUKUM OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI**  
**BANK DALAM PELAKSANAAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH**  
**(AYDA) LEBIH DARI 1 (SATU) TAHUN**

Karya ilmiah ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Fakultas Hukum UII.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ini adalah benar-benar hasil karya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ini adalah benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan 'penjiplakan karya ilmiah (plagiat)';
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan dilingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan butir No. 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, di depan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh pimpinan fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum UII.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Dibuat di : Yogyakarta  
Pada tanggal : 9 Mei 2018  
Yang membuat Pernyataan



## CURRICULUM VITAE

1. Nama Lengkap : Reny Detria
2. Nama Panggilan : Reny
3. Tempat Lahir : Bantul
4. Tanggal Lahir : 31 Desember 1994
5. Jenis Kelamin : Perempuan
6. Golongan Darah : O
7. Alamat Asli : Gesikan 3 RT 02 Wijirejo Pandak Bantul  
Yogyakarta 55761
8. Nomor Telephone : 082138215724
9. Identitas Orang Tua/Wali
  - a. Nama Ayah : Hartoyo  
Pekerjaan Ayah : Wiraswasta
  - b. Nama Ibu : Lestari  
Pekerjaan Ibu : Ibu Rumah Tangga
10. Alamat Orang Tua/Wali : Gesikan 3 RT 02 Wijirejo Pandak Bantul  
Yogyakarta 55761
11. Riwayat Pendidikan
  - a. TK Pandak : TK Diponegoro, Gesikan 3 Wijirejo
  - b. SD : SDN 2 Wijirejo, Kecamatan Pandak
  - c. SMP : SMPN 1 Pandak Kabupaten Bantul
  - d. SMA : SMAN 1 Sewon Kabupaten Bantul
12. Pengalaman Organisasi : Anggota Pengurus UKM Basket Fakultas  
Hukum UII periode 2015/2016 dan periode  
2016/2017.
13. Prestasi : Juara 2 Olimpiade UII 2017  
Juara 1 LA Campus League Madiun Region  
2017  
Juara 3 UMS Cup 2016  
Juara 3 Gradasi UII 2016  
Juara 2 Psychocup UGM 2015
14. Hobby : Bermain bola basket

Yogyakarta, 25 April 2018  
Yang bersangkutan



RENY DETRIA  
14410718

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

### **MOTTO**

*“Live with Three Magic Words: Thank you (terima kasih), Please (tolong), and Sorry (maaf).”*

### **PERSEMBAHAN**

*Bismillah, tertuju kepada:*

- 1. Allah SWT Tuhan Semesta Alam, dan junjungan Nabi Muhammad SAW.*
- 2. Ibu yang selalu menyayangiku dan mendoakan aku.*
- 3. Ayah yang selalu memberi kasih sayang dan doa disetiap sujudnya.*
- 4. Kakak perempuanku yang selalu memberi nasihat dan pembelajaran hidup.*
- 5. Alm. Kakak laki-laki aku yang semasa hidupnya selalu ada untukku.*
- 6. Orang-orang terkasih, sahabat dan semua teman yang selalu mendoakan dalam segala hal.*

## KATA PENGANTAR

*Bismillahirrahmanirrahim*

*Assalamu'alaikum. Wr. Wb.*

Dengan mengucapkan rasa syukur ke Hadirat Allah SWT yang telah melimpahkan segala rahmat dan hidayah-Nya atas anugerah dan karunia sehingga penuh mampu menyelesaikan skripsi ini.

Skripsi ini disusun sebagai salah satu persyaratan yang harus ditempuh untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Dalam menyusun skripsi ini, penulis banyak mengalami hambatan yang dikarenakan keterbatasan kemampuan diri, maka skripsi ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu dalam kesempatan ini Penulis ingin berterima kasih sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Dr. Aunur Rohim Faqih, S.H., M.Hum. Selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
2. Ibu Ratna Hartanto, S.H., LL.M. Sebagai Dosen Pembimbing Skripsi yang dengan sangat-sangat sabar membimbing, mengarahkan, dalam proses penulisan tugas akhir ini.
3. Seluruh Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah bersosialisasi dan berinteraksi dengan Penulis.
4. Kepada Ibunda yang selalu memberi semangat, doa, dan kasih sayang kepada penulis serta selalu memberi nasihat dan dukungan kepada penulis.



5. Kepada Ayahanda yang selalu menyayangi dan memotivasi, terima kasih telah menjadi orang tua terbaik dan tidak menyerah dalam mendidik.
6. Kepada Kakak Perempuan penulis yang selalu memberi motivasi dan pembelajaran hidup kepada penulis.
7. Kepada alm. Kakak Laki-Laki penulis yang semasa hidupnya menyayangi dan selalu mengerti penulis.
8. Kepada Ghea Dyah Arum Sari, Agha Dyah Permatasari, dan Hanifa Nuraini terima kasih telah menjadi saudari bagi penulis, tidak lelah untuk saling mendukung dan saling memotivasi, serta saling belajar untuk menjadi lebih baik.
9. Kepada Aganita Dhaneswara, Dhiana Oktaviani Putri, dan Fatimah Amalia (The Rempongs) terima kasih telah sangat-sangat sabar dalam menghadapi sikap penulis sehari-hari, bersedia menjadi sahabat penulis dan selalu mendukung serta memotivasi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
10. Kepada Anisa Yulinar Diani dan Rafika Aulia teman seperjuangan mengerjakan skripsi dan teman diskusi. Terima kasih telah membantu penulis selama mengerjakan skripsi, memberi semangat dan motivasi serta nasihat-nasihat yang sangat bermanfaat.
11. Kepada Keluarga Besar UKM Basket Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia (Lightning Recht UII) terima kasih telah menjadi rumah dan sekaligus tempat menyegarkan pikiran untuk penulis.
12. Kepada Teman-Teman UKM Basket Universitas Islam Indonesia, Mas Suryadi Kela selaku Manajer UKM, dan Bapak Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.

selaku Abah bagi UKM Basket, terima kasih telah memberi kesempatan untuk bergabung dan berpetualang serta berjuang di dalam maupun di luar lapangan.

13. Kepada Sulaeman Rasyid Ridlo yang selalu sabar, selalu mendukung, dan memotivasi penulis.

14. Semua pihak yang secara langsung maupun tidak langsung membantu selama proses penyusunan tugas akhir ini, yang tidak dapat disebutkan satu persatu, terima kasih atas segenap bantuan yang diberikan kepada penulis.

Kesempurnaan adalah milik Allah SWT, penulis menyadari bahwa penyusunan tugas akhir ini masih banyak kekurangan, oleh karena itu dengan kerendahan hati penulis memohon maaf atas segala kekurangan dalam karya tulis ini dan semoga hasil karya tulis ini dapat bermanfaat.

*Wassalamualaikum, Wr. Wb.*

Yogyakarta, 25 April 2018



RENY DETRIA

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGANTAR.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
HALAMAN PENGESAHAN.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
CURRICULUM VITAE .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	9
C. Tujuan Penelitian .....	9
D. Keaslian Penelitian.....	9
E. Tinjauan Pustaka .....	10
F. Definisi Operasional.....	17
G. Metode Penelitian.....	19
H. Kerangka Skripsi.....	22
<b>BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN DAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA).....</b>	<b>24</b>
A. Perjanjian Kredit .....	24
1. Pengertian Kredit.....	24
2. Unsur-unsur Kredit.....	32
3. Bentuk Perjanjian Kredit .....	34
4. Penggolongan Kredit .....	37
5. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit.....	40
6. Jaminan Kredit Bank .....	42
B. Jaminan .....	44

C. Hak Tanggungan .....	46
D. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) .....	52
E. Pembiayaan dan Agunan dalam Perspektif Hukum Islam .....	59
1. Pengertian Pembiayaan .....	59
2. Syarat dan Rukun Akad .....	61
3. Asas-Asas Akad .....	63
4. Akad Pembiayaan .....	64
5. Agunan dalam Perspektif Hukum Islam .....	65
<b>BAB III KEPASTIAN HUKUM OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI BANK DALAM PELAKSANAAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) LEBIH DARI 1 (SATU) TAHUN.. Error! Bookmark not defined.</b>	
A. Hambatan dalam Pelaksanaan AYDA .....	67
B. Kepastian Hukum Objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh Bank dalam Pelaksanaan AYDA Lebih Dari 1 (Satu) Tahun .....	75
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	<b>91</b>
A. Kesimpulan .....	91
B. Saran .....	91
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>93</b>
<b>LAMPIRAN .....</b>	<b>98</b>

## **ABSTRAK**

*Mekanisme AYDA merupakan salah satu alternatif penyelesaian kredit macet yang pelaksanaannya paling lama 1 (satu) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011. Namun dalam praktiknya masih terjadi hambatan-hambatan dari berbagai pihak yang menyebabkan objek Hak Tanggungan dikuasai bank dalam pelaksanaan AYDA melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan. Rumusan masalah yang diajukan yaitu: Bagaimana kepastian hukum objek Hak Tanggungan yang dikuasai bank lebih dari 1 (satu) tahun? Penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif. Data dalam penelitian ini dikumpulkan dengan cara studi pustaka dengan menganalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa objek Hak Tanggungan yang dikuasai bank dalam pelaksanaan AYDA lebih dari 1 (satu) tahun tidak dapat dimiliki oleh bank karena pada prinsipnya jaminan bukan untuk memiliki barangnya. Oleh karena itu, sesuai dengan Pasal 12 UU Hak Tanggungan, objek Hak Tanggungan tidak dapat diperjanjikan untuk dimiliki oleh kreditor. Dan untuk mempertahankan prinsip tersebut maka Pasal 12A UU Perbankan menentukan bahwa bank wajib menjual secepat-cepatnya agunan yang telah dibelinya agar dapat segera dimanfaatkan untuk menyelesaikan kewajiban debitur.*

*Kata Kunci: Kepastian Hukum, Agunan Yang Diambil Alih (AYDA), Hak Tanggungan*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Bank merupakan lembaga intermediasi yang mempunyai peran penting bagi pertumbuhan ekonomi suatu negara. Bank memiliki peran sebagai perantara antara masyarakat surplus dengan masyarakat defisit. Bank menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkan kembali kepada masyarakat dalam rangka mencapai tujuan negara yaitu mensejahterakan masyarakat. Penyaluran dana ini bisa dalam bentuk kredit atau bentuk lainnya. Dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (selanjutnya disebut UU Perbankan) menyatakan bahwa, “Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”<sup>1</sup>

Nasabah debitor yang ingin mendapatkan fasilitas kredit dari bank akan diberikan persyaratan berupa jaminan, walaupun dalam UU Perbankan, tidak secara tegas (*explicit*) mensyaratkan adanya suatu jaminan khusus, namun secara tersirat

---

<sup>1</sup> Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (UU Perbankan).

(*implisit*) bank menghendaki adanya suatu jaminan berdasarkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah dalam pemenuhan kewajibannya. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (1) UU Perbankan yang berbunyi sebagai berikut:<sup>2</sup>

“Dalam memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan berdasarkan analisis yang mendalam atas iktikad dan kemampuan serta kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi utangnya atau mengembalikan pembiayaan dimaksud sesuai dengan yang diperjanjikan.”

Ada 2 (dua) macam jaminan khusus secara garis besar, yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Dalam ruang lingkup perbankan, pada praktiknya jaminan yang lebih disukai dan lebih penting adalah jaminan kebendaan. Karena dalam jaminan kebendaan, hak-hak kreditor untuk didahulukan dalam pengambilan pelunasan daripada kreditor-kreditor lain, atas hasil penjualan suatu benda tertentu atau sekelompok benda tertentu, yang secara khusus diperikatkan,<sup>3</sup> dalam hal ini adalah benda bergerak atau benda tidak bergerak yang telah dijamin pada perjanjian kredit oleh nasabah debitor pada saat mendapatkan fasilitas kredit. Sebagaimana diatur juga mengenai hak kreditor terhadap debitor dalam Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menyatakan bahwa, semua kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk

---

<sup>2</sup> Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

<sup>3</sup> J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002, hlm. 17.

segala perikatan perseorangan.<sup>4</sup> Menganut pada Pasal 1311 KUHPerdato, dapat disimpulkan asas-asas hubungan ekstern kreditor sebagai berikut:

- a. Seorang kreditor boleh mengambil pelunasan dari setiap bagian dari harta kekayaan debitor,
- b. Setiap bagian kekayaan debitor dapat dijual guna pelunasan tagihan kreditor,
- c. Hak tagihan kreditor hanya dijamin dengan harta benda debitor saja.

Salah satu jaminan kebendaan yang sering digunakan sebagai agunan adalah Hak Tanggungan atas tanah berikut atau tak berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah itu. Terkait pelaksanaan pengikatan jaminan melalui Hak Tanggungan ditandai dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan).

Lahirnya Hak Tanggungan yang diatur dalam UU Hak Tanggungan merupakan pengganti dari hak jaminan atas tanah yang dulu menggunakan *Hypotheek* (Hipotik) sebagaimana diatur Buku II KUHPerdato sepanjang mengenai tanah. Diundangkannya Hak Tanggungan merupakan upaya untuk menyediakan suatu lembaga jaminan yang kuat atas tanah.<sup>5</sup> Hak Tanggungan memberikan kedudukan kreditor untuk didahulukan dalam hal pelunasan utang oleh debitor (*droit de preference*) dan hak jaminan atas tanah juga akan tetap membebani tanah yang

---

<sup>4</sup> Pasal 1131 KUHPerdato.

<sup>5</sup> Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2007, hlm. 185.



dijadikan jaminan tersebut meskipun dalam tangan siapapun tanah tersebut berada (*droit de suite*).<sup>6</sup>

Kegunaan agunan atau jaminan dalam kredit ini adalah untuk memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor melakukan cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian. Menjamin agar debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya kemungkinan untuk berbuat demikian dapat diperkecil. Memberikan dorongan kepada debitor untuk memenuhi janjinya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat yang telah disetujui agar debitor dan/atau pihak ketiga yang ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijaminakan kepada bank.<sup>7</sup>

Bank dalam setiap memberikan kredit mengandung risiko, maka bank haruslah memperhatikan asas kehati-hatian. Untuk mengurangi risiko tersebut, faktor penting yang harus diperhatikan oleh bank adalah jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor untuk melunasi kewajibannya sesuai dengan yang diperjanjikan.

Untuk memperoleh keyakinan tersebut, sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap beberapa faktor yaitu: a) watak

---

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 183-184.

<sup>7</sup> Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 286.

atau sifat dari orang-orang yang akan diberikan kredit benar-benar harus dapat dipercaya, b) kemampuan nasabah dalam membayar kredit dapat dilihat dari kemampuan nasabah dalam mengelola bisnis, c) penggunaan modal apakah efektif atau tidak dapat dilihat dari laporan keuangan yang disajikan dengan melakukan pengukuran seperti dari segi likuiditas dan solvabilitasnya, rentabilitas dan ukuran lain, d) menilai kondisi ekonomi, sosial dan politik yang ada sekarang dan prediksi untuk di masa yang akan datang, e) jaminan yang diberikan oleh calon nasabah baik yang bersifat fisik maupun non fisik dan hendaknya jaminan melebihi jumlah kredit yang diberikan.<sup>8</sup>

Namun, walaupun nasabah sudah menjaminkan harta kekayaannya bukan berarti ia sanggup untuk membayar kembali dana yang dipinjamnya kepada bank. Sering kali terjadi kredit bermasalah atau *Non-Performing Loan (NPL)*, yakni kondisi dimana nasabah tidak sanggup untuk membayar kembali sebagian atau keseluruhan dana yang ia pinjam dari bank sesuai yang telah diperjanjikan atau cidera janji. Kredit bermasalah menurut ketentuan Bank Indonesia merupakan kredit yang digolongkan ke dalam kolektibilitas Kurang Lancar, Diragukan, dan Macet.

Kolektibilitas Kurang Lancar (*Substandard*) artinya kredit yang diberikan pembayarannya sudah mulai tersendat-sendat, namun nasabah masih mampu membayar, Diragukan (*Doubtful*) artinya kemampuan nasabah untuk membayar makin tidak dapat dipastikan, dan Macet (*Loss*) artinya nasabah sudah tidak mampu

---

<sup>8</sup> Kasmir, *Dasar-Dasar Hukum Perbankan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014, hlm. 136-137.

lagi untuk membayar pinjamannya, sehingga perlu diselamatkan. Kondisi macet apabila terdapat tunggakan pembayaran angsuran pokok dan/atau bunga yang telah melampaui 270 hari, kerugian operasional ditutup dengan pinjaman baru dan dari segi hukum serta kondisi pasar, jaminan tidak dapat dicairkan pada nilai yang wajar.<sup>9</sup>

Penggolongan ini didasarkan pada Pasal 12 ayat (3) Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum. Dalam hal ini, penyebab kegagalan debitor gagal bayar utangnya atau gagal memenuhi kewajibannya dapat disebabkan karena usaha yang dijalankan (*business risks*) yang disebabkan oleh perubahan kondisi pasar, tidak terbayarnya tagihan Terjamin oleh para pembelinya, dan tingginya kenaikan bahan baku dan sarana produksi lainnya.<sup>10</sup> Hal ini menyebabkan keadaan perbankan di Indonesia tidak terlalu baik dari tahun ke tahun.

Penyelamatan terhadap kredit macet atau NPL sebenarnya dapat dilakukan dengan berbagai cara, yaitu yang *pertama* dengan *Rescheduling*, tindakan yang diambil dengan cara memperpanjang jangka waktu kredit atau jangka waktu angsuran. *Kedua* dengan *Reconditioning*, tindakan yang diambil bank untuk mengubah berbagai persyaratan yang ada seperti:

- a. Kepitalisasi bunga, yaitu bunga dijadikan utang pokok.
- b. Penundaan pembayaran bunga sampai waktu tertentu.
- c. Penurunan suku bunga
- d. Pembebasan bunga

---

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 130-131.

<sup>10</sup> Nasroen Yasabari dan Nina Kurnia Dewi, *Penjaminan Kredit: Mengantar UKMK Mengakses Pembiayaan*, Alumni, Bandung, 2015, hlm. 14.

*Ketiga* adalah *Restructuring*, tindakan bank kepada nasabah dengan cara menambah modal nasabah dengan pertimbangan nasabah memang membutuhkan tambahan dana dan usaha yang dibiayai memang masih layak. *Keempat* dengan kombinasi dari ketiga cara yang sudah disebutkan diatas, nasabah yang diselamatkan dengan cara *Rescheduling* dengan *Restructuring*, misalnya jangka waktu ditambah dan pembayaran bunga ditunda atau *Reconditioning* dengan *Rescheduling*, misalnya jangka waktu diperpanjang dan modal ditambah. *Kelima* dengan penyitaan jaminan, hal ini merupakan langkah terakhir apabila nasabah sudah benar-benar tidak punya iktikad baik ataupun sudah tidak mampu lagi untuk membayar semua utang-utangnya.<sup>11</sup>

Salah satu alternatif terakhir penyelesaian *Non-Performing Loan (NPL)* atau kredit bermasalah dengan penyitaan jaminan dapat dilakukan dengan mekanisme pengambilalihan agunan yang dijaminan oleh nasabah. Penyelesaian kredit bermasalah ini oleh bank dengan menggunakan mekanisme pengambilalihan agunan yang dijaminan oleh nasabah debitor. Mekanisme ini disebut dengan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA).<sup>12</sup> Mekanisme ini dapat mempermudah dilakukannya pencairan (penjualan) atas agunan.

---

<sup>11</sup> Kasmir, *Op. Cit.*, hlm. 149-151.

<sup>12</sup> Dianyendra Hardy, *Perlunya PP Mekanisme Teknis Pelaksanaan AYDA demi Keamanan Praktik Perbankan di Indonesia*, terdapat dalam <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt58aa7da08e8a2/perlunya-pp-mekanisme-teknis-pelaksanaan-ayda-demi-keamanan-praktik-perbankan-di-indonesia-oleh--dianyendra-k-hardy--sh>. 20 Februari 2017. Diakses tanggal 12 Januari 2018.

Pasal 12A UU Perbankan mengatur bahwa bank umum dapat membeli sebagian atau seluruh agunan tersebut melalui pelelangan maupun diluar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan kuasa untuk menjual diluar lelang dari pemilik agunan dan agunan yang dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya. Pada Pasal 23 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/2006 tetang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat menyebutkan bahwa BPR wajib melakukan upaya AYDA dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun. Pelaksanaan AYDA di lapangan sering mengalami hambatan-hambatan yang dapat menyebabkan pelaksanaan AYDA terhambat dan membutuhkan waktu 1 (satu) tahun sampai dengan 5 tahun lebih untuk menyelesaikan AYDA tersebut bahkan hingga berhenti prosesnya atau macet. Maka hal tersebut akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank melebihi waktu yang telah ditetapkan sehingga melanggar aspek Hukum Jaminan bahwa jaminan tidak boleh dimiliki oleh kreditor.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, penulis tertarik untuk menuangkannya dalam penyusunan tugas akhir Skripsi dengan judul **“KEPASTIAN HUKUM OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI BANK DALAM PELAKSANAAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) LEBIH DARI 1 (SATU) TAHUN”**.

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana hambatan yang terjadi dalam proses pelaksanaan AYDA?
2. Bagaimana kepastian hukum objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank dalam pelaksanaan AYDA lebih dari 1 (satu) tahun?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengidentifikasi kepastian hukum dalam pengambilalihan agunan yang dikuasai oleh bank lebih dari 1 (satu) tahun.

## **D. Keaslian Penelitian**

Penelitian tentang “KEPASTIAN HUKUM OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI BANK DALAM PELAKSANAAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) LEBIH DARI 1 (SATU) TAHUN”, sepanjang pengetahuan penulis belum pernah dilakukan penelitian oleh mahasiswa hukum lainnya. Namun, berdasarkan penelusuran kepustakaan dan informasi yang penulis dapat, terdapat hasil penelitian yang berkaitan dengan judul penelitian ini, yaitu: penelitian yang dilakukan oleh Astifani Kiryadhita,<sup>13</sup> skripsi dengan judul “PENYELESAIAN KREDIT MACET MELALUI AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA) OLEH BANK NEGARA BERUPA HAK MILIK ATAS TANAH”. Meskipun terdapat klausul yang sama mengenai penyelesaian kredit macet melalui mekanisme Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) dan objek Hak

---

<sup>13</sup> Asrifani Kiryadhita, 2015, Penyelesaian Kredit Macet Melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Oleh Bank Negara Berupa Hak Milik Atas Tanah, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya. (diakses melalui koleksikhusus.fh.unair.ac.id pada 22 Januari 2018)

Tanggungjawab dalam penelitian ini memiliki kesamaan dengan objek hak milik atas tanah, namun dalam penelitian tersebut terdapat perbedaan dengan penelitian yang dilakukan oleh penulis, yaitu permasalahan yang diangkat oleh penulis adalah kepastian hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank dalam pelaksanaan AYDA lebih dari 1 (satu) tahun, sedangkan dalam penelitian oleh Astifani Kiryadhita adalah mengenai bagaimana menyelesaikan kredit macet dengan agunan berupa hak milik atas tanah yang diberi Hak Tanggungan melalui AYDA.

## **E. Tinjauan Pustaka**

### **1. Perjanjian Kredit**

Sebagai lembaga intermediasi, bank dalam rangka menyalurkan dana kepada masyarakat, memiliki program salah satunya yakni memberikan fasilitas kredit kepada masyarakat. Menurut O.P. Simorangkir, bank merupakan salah satu badan usaha lembaga keuangan yang bertujuan memberikan kredit dan jasa. Adapun pemberian kredit itu dilakukan baik dengan modal sendiri ataupun dengan dana yang dipercayakan oleh pihak ketiga maupun dengan jalan mengedarkan alat-alat pembayaran baru berupa uang.<sup>14</sup>

Berdasarkan Pasal 1 angka 11 UU Perbankan merumuskan bahwa kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan

---

<sup>14</sup> Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan di Indonesia*, PT RajaGrafindo, Jakarta, 2015, hlm. 25.

pihak lain untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.<sup>15</sup> Berdasarkan pengertian tersebut, menunjukkan bahwa prestasi wajib dilakukan oleh debitor atas kredit yang diberikan kepadanya adalah tidak semata-mata melunasi utangnya tetapi juga disertai dengan bunga sesuai dengan yang perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.

Kredit yang telah disepakati itu kemudian dituangkan dalam perjanjian kredit yang dibuat baik secara notarial maupun dibawah tangan yang tunduk pada pengertian perjanjian dalam KUHPerduta serta harus memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerduta. Syarat sah suatu perjanjian, yaitu: a) sepakat mereka untuk mengikatkan diri; b) cakap untuk membuat suatu perjanjian; c) mengenai suatu hal tertentu; d) suatu sebab yang halal.<sup>16</sup> Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Arti riil disini adalah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitor. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan adalah *assessor*-nya.<sup>17</sup> Bank akan mengadakan perjanjian pengikatan jaminan dengan nasabah debitor sebagai pemilik jaminan/agunan yang merupakan jaminan tambahan. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan tergantung pada perjanjian pokoknya.

---

<sup>15</sup> Pasal 1 angka 11 UU Perbankan.

<sup>16</sup> Pasal 1320 KUHPerduta.

<sup>17</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006, hlm. 71.



Pada umumnya, perjanjian kredit menggunakan bentuk perjanjian baku (*standart contract*). Dalam praktiknya, bentuk perjanjiannya telah disediakan oleh bank sebagai kreditor, sedangkan debitor hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian disebut dengan perjanjian baku (*standart contract*), dimana dalam perjanjian tersebut pihak debitor hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negosiasi atau tawar-menawar.<sup>18</sup> Pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor pada dasarnya harus berpedoman pada dua prinsip, yaitu: <sup>19</sup>

a) Prinsip kepercayaan

Dalam hal ini dapat dikatakan bahwa pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor selalu didasarkan kepada kepercayaan. Bank mempunyai kepercayaan bahwa kredit yang diberikannya bermanfaat bagi nasabah debitor sesuai dengan peruntukannya, dan terutama sekali bank percaya nasabah debitor yang bersangkutan mampu melunasi utang kreditor beserta bunga dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

b) Prinsip kehati-hatian (*prudential principle*)

Bank dalam menjalankan kegiatan usahanya, termasuk pemberian kredit kepada nasabah debitor harus selalu berpedoman dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini antara lain diwujudkan dalam bentuk penerapan secara konsisten berdasarkan iktikad baik terhadap semua persyaratan dan

---

<sup>18</sup> *Ibid.*

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 66.

peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pemberian kredit oleh bank yang bersangkutan.

Risiko yang timbul dalam pemberian kredit misalnya kredit yang diberikan kepada nasabah debitur menjadi kredit bermasalah. Kredit bermasalah atau NPL merupakan risiko yang terkandung dalam setiap pemberian kredit oleh bank. Risiko tersebut berupa keadaan dimana kredit tidak dapat kembali tepat pada waktunya. Kredit bermasalah dapat disebabkan oleh berbagai faktor, misalnya ada kesengajaan dari pihak-pihak yang terlibat dalam proses kredit, kesalahan prosedur pemberian kredit, atau disebabkan oleh faktor lain seperti faktor makroekonomi.<sup>20</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 10 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum, maka kualitas kredit ditetapkan menurut faktor penilaian yang meliputi prospek usaha; kinerja (*performance*) debitur; dan kemampuan membayar. Dengan memperhatikan ketiga faktor penilaian tersebut, maka kualitas kredit ditetapkan menjadi:<sup>21</sup>

- a. Lancar (L), apabila pembayaran tepat waktu, perkembangan rekening baik dan tidak ada tunggakan serta sesuai dengan persyaratan kredit.
- b. Dalam Perhatian Khusus (DPK), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga sampai dengan 90 (sembilan puluh) hari. Jarang mengalami cerukan.
- c. Kurang Lancar (KL), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 90 (sembilan puluh) hari sampai dengan 120 (seratus dua puluh) hari. Terdapat cerukan yang berulang kali khususnya untuk menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.

---

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 75.

<sup>21</sup> Zainal Asikin, *op. cit.*, hlm. 199-200.

- d. Diragukan (D), apabila terdapat tunggakan pembayaran pokok dan atau bunga yang telah melampaui 120 (seratus dua puluh) hari sampai dengan 180 (seratus delapan puluh) hari. Terjadi cerukan yang bersifat permanen khususnya yang menutupi kerugian operasional dan kekurangan arus kas.
- e. Macet (M), apabila terdapat tunggakan pokok dan atau bunga yang telah melampaui 180 (seratus delapan puluh) hari.

Untuk menerapkan kedua prinsip diatas dan mengurangi risiko, setelah melakukan berbagai analisa mengenai nasabah debitor dan mendapatkan keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan nasabah debitor dalam memenuhi kewajibannya, hampir semua bank menerapkan jaminan khusus yakni agunan, mengingat bahwa agunan sebagai salah satu unsur pemberian kredit.

## **2. Agunan Yang Diambil Alih**

Berdasarkan Pasal 1 angka 23 UU Perbankan, agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan oleh nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan Prinsip Syariah.<sup>22</sup> Agunan atau jaminan ini timbul karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dan debitor yang dapat bersifat jaminan kebendaan (*Zakelijke Zekerheids Rechten*) ataupun jaminan yang bersifat perorangan (*Personlijke Zekerheids Rechten*).<sup>23</sup> Jaminan khusus diadakan untuk mengatasi kelemahan-kelemahan yang ada pada jaminan umum, untuk itu kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditor tersebut, sehingga kreditor yang bersangkutan

---

<sup>22</sup> Pasal 1 angka 23 UU Perbankan.

<sup>23</sup> Riky Rustam, *Op. Cit*, hlm. 52.

mempunyai kedudukan yang diutamakan atau didahulukan daripada kreditor-kreditor lain.

Undang-Undang memungkinkan diadakannya jaminan khusus, hal ini terlihat dari Pasal 1132 KUHPerdara yang mengatakan bahwa seorang kreditor dapat diberikan hak untuk didahulukan dari kreditor lainnya. Kemudian dipertegas lagi dalam Pasal 1133 KUHPerdara yang mengatakan bahwa hak untuk didahulukan diantara para kreditor timbul dari hak istimewa, gadai, dan hipotik.<sup>24</sup>

Agunan Yang Diambil Alih adalah aktiva yang diperoleh bank baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan surat kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitor tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.<sup>25</sup> Seperti pengambilalihan asset debitor (AYDA) berupa tanah dan bangunan harus dilakukan apabila kredit sudah masuk ke dalam kategori kredit macet yang diatur dalam Pasal 12A UU Perbankan. Hal ini dilakukan untuk membantu pelunasan utang dengan segera menjual agunan tersebut. Secara teknis AYDA diatur dalam Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012.

Aktiva atau asset yang diambil alih ini wajib dicairkan secepatnya. Proses pengalihan terhadap barang-barang agunan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara yakni:

---

<sup>24</sup> Pasal 1132 dan Pasal 1133 KUHPerdara.

<sup>25</sup> Pasal 1 angka 15 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

1. melalui mekanisme lelang, atau
2. melalui mekanisme penjualan di bawah tangan dengan persetujuan dari pemilik agunan

Lelang (penjualan umum) adalah setiap pelunasan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/tulis melalui usaha mengumpulkan para peminat atau peserta lelang. Lelang sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan.<sup>26</sup> Mekanisme lelang agunan milik debitor dapat dilakukan oleh bank tanpa persetujuan debitor. Hal ini tercantum dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang berbunyi:<sup>27</sup>

“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Penjualan objek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.<sup>28</sup> Mekanisme lelang sendiri dapat ditempuh dengan 3 cara:<sup>29</sup>

1. Melalui penetapan pengadilan negeri,
2. Melalui Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL),
3. Melalui Balai Lelang Swasta.

---

<sup>26</sup> I Made Sewandi, *Balai Lelang: Kewenangan Balai Lelang dalam Penjualan Jaminan Kredit Macet*, Yayasan Gloria, Yogyakarta, 2005, hlm. 39-40.

<sup>27</sup> Pasal 6 UU Hak Tanggungan.

<sup>28</sup> I Made Soewandi, *Op. Cit*, hlm. 36.

<sup>29</sup> Bimo Prasetyo dan Rizky Dwinanto, *Bagaimana Bank Melakukan AYDA*, terdapat dalam <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4dbe6ff9a16fd/bagaimana-bank-melakukan-ayda-> 8 Juni 2011. Diakses pada tanggal 22 Januari 2018.

Mekanisme kedua adalah melalui pengalihan di bawah tangan atas persetujuan dari pemilik agunan itu sendiri.<sup>30</sup> Dalam praktiknya, pemilik agunan bisa memberikan persetujuan untuk menjual agunannya dengan memberikan surat kuasa untuk menjual. Namun, yang perlu dicermati lebih lanjut adalah bahwa surat kuasa untuk menjual yang diberikan oleh pemilik agunan tidak boleh berumur kurang dari 1 (satu) tahun. Hal ini karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) menolak jual beli didasarkan surat kuasa yang melebihi masa satu tahun. Dalam pelaksanaannya, pelepasan agunan dengan cara di bawah tangan harus dilakukan setelah lewat jangka waktu 1 bulan. Sebelumnya, rencana pelepasan agunan yang dilakukan di bawah tangan tersebut harus terlebih dahulu diumumkan pada sekurang-kurangnya 2 (dua) surat kabar.<sup>31</sup>

#### **F. Definisi Operasional**

1. Kepastian Hukum adalah jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.<sup>32</sup>
2. Objek adalah benda, dalam hal ini merupakan benda yang sifatnya tidak bergerak, yaitu tanah berikutan atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu yang yang memiliki status Hak

---

<sup>30</sup> Pasal 20 ayat (3) UU HAK TANGGUNGAN.

<sup>31</sup> Bimo Prasetyo dan Rizky Dwinanto, *Bagaimana Bank Melakukan AYDA*, terdapat dalam <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4dbe6ff9a16fd/bagaimana-bank-melakukan-ayda>- 8 Juni 2011. Diakses pada tanggal 22 Januari 2018.

<sup>32</sup> Tata Wijaya, Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, *Jurnal Dinamika Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, No. 2 Vol. 14, 2014, hlm 220.

Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan..<sup>33</sup>

3. Penguasaan adalah hubungan yang nyata antara seseorang dengan barang yang ada dalam kekuasaan.<sup>34</sup>
4. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) adalah bank yang melaksanakan kegiatan usaha secara konvensional atau berdasarkan Prinsip Syariah yang dalam kegiatannya tidak memberikan jasa dalam lalu lintas pembayaran.<sup>35</sup>
5. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap. Secara sederhana pelaksanaan bisa diartikan sebagai penerapan.<sup>36</sup>
6. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah aktiva yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan surat kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitor tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.<sup>37</sup>

---

<sup>33</sup> Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm. 128.

<sup>34</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996, hlm. 63

<sup>35</sup> Pasal 1 angka 4 UU Perbankan.

<sup>36</sup> Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002, hlm. 70.

<sup>37</sup> Pasal 1 angka 24 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

7. 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 (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.<sup>38</sup>
8. Kreditor adalah pihak yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.<sup>39</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian dalam penelitian ini, penulis menggunakan penelitian hukum normatif atau disebut juga *library based* karena yang diteliti adalah bahan-bahan hukum, dan bukan penelitian lapangan.<sup>40</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Penulis dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan dan metode pendekatan konseptual. Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang akan diteliti.<sup>41</sup> Dan pendekatan konseptual dilakukan dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin

---

<sup>38</sup> Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan.

<sup>39</sup> Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

<sup>40</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005, hlm. 46.

<sup>41</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 93.



di dalam ilmu hukum untuk membangun argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.<sup>42</sup>

### 3. Objek Penelitian

Objek yang akan dikaji penelitian ini adalah jaminan atau agunan berupa Hak Tanggungan yang diambil alih oleh bank selaku kreditor.

### 4. Sumber Data Penelitian

#### a. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diungkap secara tidak langsung dari sumbernya.

#### 1) Bahan hukum primer

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)
- b) Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- c) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- d) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

---

<sup>42</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 60.

- e) Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/2006 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat.
  - f) Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.
- 2) Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang dapat membantu menganalisis bahan hukum primer, yaitu: buku teks yang merupakan bahan hukum sekunder paling utama karena buku teks berisi mengenai prinsip-prinsip dasar Ilmu Hukum dan pandangan-pandangan klasik para sarjana yang mempunyai kualifikasi tinggi;<sup>43</sup> skripsi; tesis; disertasi; jurnal-jurnal; laporan hasil penelitian; dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>44</sup>
- 3) Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder, berupa:
- a) Kamus hukum, dan
  - b) Data-data yang bersumber dari internet.

---

<sup>43</sup> *Ibid.*, hlm. 142.

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm. 155.

## b. Teknik Pengumpulan Data

- 1) Studi Kepustakaan (*library research*) dan studi dokumen atau arsip dilakukan dengan cara mempelajari/mengkaji berbagai literatur/buku, peundang-undangan, jurnal, dokumen-dokumen, dan bahan-bahan kepustakaan lainnya yang menunjang bagi penelitian ini.

## 5. Analisis Data

Analisis data dalam penelitian ini menggunakan metode deskriptif kualitatif. Dalam analisis data deskriptif kualitatif perlu memperhatikan fakta-fakta di lapangan.<sup>45</sup> Fakta-fakta atau data tersebut didapat dalam bentuk rekaman, wawancara, pengamatan atau bahan tertulis yang berupa ungkapan-ungkapan verbal disajikan dan ditafsirkan secara sistematis sehingga dapat lebih mudah dipahami dan disimpulkan. Kemudian dihubungkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berkaitan dengan kepastian hukum objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) lebih dari 1 (satu) tahun.

## H. Kerangka Skripsi

Untuk lebih mengetahui dan memperudah dalam memperoleh gambaran dalam hasil skripsi ini, maka berikut akan dijelaskan secara singkat pembahasan dari BAB I sampai dengan BAB IV. Dalam BAB I pendahuluan dalam skripsi ini tentang latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, tinjauan pustaka,

---

<sup>45</sup> Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2008, hlm. 101.

metode penelitian tentang Kepastian Hukum Objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh Bank Pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Lebih Dari 1 (satu) Tahun.

Dalam BAB II berisi tinjauan pustaka dalam skripsi ini terdiri dari kajian teoritis yang berguna sebagai pedoman dalam melakukan pembahasan terhadap pokok permasalahan yang berkaitan dengan tinjauan umum mengenai perjanjian kredit, jaminan dan agunan yang diambil alih (AYDA).

Dalam BAB III berisi tentang hasil penelitian dan pembahasan yang menjabarkan hasil analisis untuk menjawab pertanyaan pada rumusan masalah.

Dalam BAB IV yaitu penutup berisi kesimpulan dan saran tentang kepastian hukum objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank pelaksanaan Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) lebih dari 1 (satu) tahun.

## BAB II

### TINJAUAN UMUM TENTANG PERJANJIAN KREDIT, JAMINAN, HAK TANGGUNGAN DAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)

#### A. Perjanjian Kredit

##### 1. Pengertian Kredit

Secara etimologis istilah kredit berasal dari bahasa latin “*credere*”, yang berarti kepercayaan. Misalkan, seorang nasabah debitor yang memperoleh kredit dari bank adalah tentu seseorang yang mendapat kepercayaan dari bank. Hal ini menunjukkan bahwa yang menjadi dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah debitor adalah kepercayaan. Sedangkan menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman hingga batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain.<sup>46</sup> Pada Pasal 1 angka 11 UU Perbankan dirumuskan bahwa kredit adalah<sup>47</sup>

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga.”

---

<sup>46</sup> Hermansyah, *op.cit*, hlm. 57.

<sup>47</sup> Pasal 1 angka 11 UU Perbankan.

Berdasarkan rumusan tersebut, dapat diketahui bahwa kredit merupakan perjanjian pinjam-meminjam uang antara bank sebagai kreditor dengan nasabah sebagai debitor. Dalam perjanjian ini bank sebagai pemberi kredit percaya terhadap nasabahnya dalam jangka waktu yang disepakatinya akan mengembalikan (membayar) lunas atas utangnya. Tenggang waktu antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi ini merupakan suatu hal yang abstrak, yang sukar diraba, karena masa antara pemberian dan penerimaan kembali prestasi tersebut dapat berjalan dalam beberapa bulan, tetapi dapat pula berjalan beberapa tahun.<sup>48</sup>

Berkaitan dengan pengertian kredit di atas, menurut ketentuan Pasal 1 butir 5 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Asset Bank Umum, yang dimaksud dengan kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga termasuk: (a) cerukan (*overdraft*), yaitu saldo negatif pada rekening giro nasabah yang tidak dapat dibayar lunas pada akhir hari; (b)

---

<sup>48</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996, hlm. 44.

pengambilalihan tagihan dalam rangka kegiatan anjak piutang; dan (c) pengambilalihan atau pembelian kredit dari pihak lain.<sup>49</sup>

Peraturan yang berlaku bagi perjanjian kredit mengikuti dasar aturan perjanjian pada umumnya yaitu diatur dalam Buku Ketiga KUHPerdara tentang Perikatan. Pengertian perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPerdara menyebutkan bahwa, “suatu persetujuan adalah perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.”<sup>50</sup>

Rumusan Pasal 1313 KUHPerdara tampak kurang lengkap, karena yang mengikatkan dirinya dalam perjanjian hanya salah satu pihak saja. Pada praktiknya, yang sering dijumpai adalah perjanjian dimana kedua belah pihak saling mengikatkan diri satu sama lain. Seperti perjanjian jual-beli, sewa-menyewa, dan tukar-menukar, para pihak di dalamnya saling mengikatkan diri, sehingga mempunyai hak dan kewajiban yang bertimbal balik. Karena itu seharusnya rumusan ditambah dengan kata-kata: *atau saling mengikatkan dirinya satu sama lain*.<sup>51</sup>

Pada dasarnya syarat sah perjanjian kredit adalah sama dengan perjanjian pada umumnya, yaitu mengacu pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:<sup>52</sup>

---

<sup>49</sup> Pasal 1 angka 25 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012.

<sup>50</sup> Pasal 1313 KUHPerdara.

<sup>51</sup> Gatot Supramono, *Op. Cit*, hlm. 54.

<sup>52</sup> *Ibid.*

a. Kata sepakat

Kata sepakat dalam suatu perjanjian merupakan suatu keadaan yang menunjukkan kehendak kedua belah pihak saling diterima satu sama lain. Kedua belah pihak sama-sama tidak menolak apa yang diinginkan pihak lawannya. Dengan adanya kata sepakat, maka perjanjian itu telah ada. Sejak saat itu pula perjanjian mengikat kedua belah pihak dan dapat dilaksanakan. Untuk mengetahui kapan terjadinya kata sepakat, KUHPerdara sendiri tidak mengaturnya, tetapi dalam ilmu pengetahuan terdapat beberapa teori sebagai berikut:

1) Teori kehendak (*wilstheorie*)

Dalam teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi manakala para pihak menyatakan kehendaknya untuk mengadakan suatu perjanjian.

2) Teori kepercayaan (*vetrouwenstheorie*)

Berdasarkan teori kepercayaan, kata sepakat dalam suatu perjanjian dianggap telah terjadi pada saat pernyataan salah satu pihak dapat dipercaya secara objektif oleh pihak lainnya.

3) Teori ucapan (*uitingstheorie*)

Dalam teori ini yang dilihat adalah ucapan (jawaban) debitor. Kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitor mengucapkan persetujuannya terhadap penawaran yang dilakukan kreditor. Jika



dilakukan dengan suara maka kata sepakat terjadi pada saat menulis surat jawabannya.

4) Teori pengiriman (*verzendingstheorie*)

Dalam teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat debitor mengirim surat jawaban kepada kreditor. Jika dilakukan pengiriman melalui pos, maka kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat surat jawaban tersebut distempel (cap) oleh kantor pos.

5) Teori penerimaan (*ontvangstheorie*)

Menurut teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat kreditor menerima surat jawaban dari debitor. Tepatnya pada saat kreditor membaca surat jawaban tersebut, karena saat itu ia mengetahui kehendak debitor.

6) Teori pengetahuan (*vernemingstheorie*)

Menurut teori ini kata sepakat dianggap telah terjadi pada saat kreditor mengetahui bahwa debitor telah menyatakan menerima penawarannya. Teori pengetahuan tampak lebih luas dari teori penerimaan karena dalam teori ini memandang kreditor mengetahui kehendak debitor baik melalui surat maupun secara lisan.

b. Kecakapan

Yang dimaksud dengan kecakapan adalah kemampuan membuat perjanjian. Pada prinsipnya semua orang mampu membuat perjanjian,

namun KUHPerdata telah menetapkan mengenai siapa-siapa yang tidak boleh membuat perjanjian.<sup>53</sup> Pasal 1330 KUHPerdata menyebutkan bahwa orang-orang yang tidak cakap untuk membuat perjanjian-perjanjian adalah:<sup>54</sup>

- 1) Orang-orang yang belum dewasa
- 2) Mereka yang masih di bawah pengampuan
- 3) Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.

Akan tetapi, dalam KUHPerdata tidak dijelaskan secara rinci siapa saja orang-orang yang belum dewasa. Maka, perlu memperhatikan beberapa ketentuan perundang-undangan yang lain yang dapat dijadikan pedoman, yaitu Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan (UU Perkawinan) menyebutkan, bahwa untuk melangsungkan perkawinan seseorang yang belum mencapai umur 21 (dua puluh satu) tahun harus mendapat izin dari kedua orangtuanya.<sup>55</sup>

Dari ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa orang yang berumur 21 (dua puluh satu) tahun ke atas disebut dewasa, kecuali di bawah umur tersebut yang bersangkutan pernah kawin.

Mengenai orang-orang yang berada di bawah pengampuan, dalam Pasal 433 KUHPerdata disebutkan, setiap orang dewasa yang selalu

---

<sup>53</sup> *Ibid.*, hlm. 55-57.

<sup>54</sup> Pasal 1330 KUHPerdata.

<sup>55</sup> Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.

berada dalam keadaan dungu, sakit otak atau mata gelap. Selain itu juga orang yang karena borosnya dapat ditaruh di bawah pengampuan. Untuk ketentuan mengenai perempuan yang tidak cakap melakukan perjanjian tidak berlaku lagi karena sesuai perkembangan zaman, dalam Pasal 31 ayat (2) UU Perkawinan menetapkan bahwa suami maupun istri berhak melakukan perbuatan hukum.<sup>56</sup>

c. Hal tertentu

Dalam hal tertentu, yang dibicarakan adalah objek perjanjian harus tertentu. Pasal 1333 KUHPerdara memberi petunjuk bahwa dalam perjanjian yang menyangkut tentang barang paling sedikit ditentukan jenisnya, sedangkan mengenai jumlahnya dapat ditentukan kemudian. Ketentuan tersebut menunjukkan dalam perjanjian harus jelas apa yang menjadi objeknya, agar perjanjian dapat dilaksanakan dengan baik. Suatu perjanjian yang tidak memenuhi syarat yang ketiga ini berakibat batal demi hukum dan perjanjiannya dianggap tidak pernah ada.<sup>57</sup>

d. Sebab yang halal

Dalam membicarakan sebab yang halal, di sini melihat tujuannya untuk apa suatu perjanjian itu diadakan. Tujuan merupakan sebab adanya perjanjian dan sebab yang disyaratkan undang-undang harus yang halal. Menurut ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara, di dalam merinci adanya

---

<sup>56</sup> Gatot Supramono, *op. cit.* hlm. 58.

<sup>57</sup> *Ibid.*, hlm. 58.

perjanjian tanpa sebab, perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu, atau perjanjian yang dibuat karena sebab yang terlarang, pasal tersebut menggambarkan apa yang disebut sebab yang tidak halal. Perjanjian tanpa sebab apabila perjanjian itu dibuat dengan tujuan yang tidak pasti atau kabur. Perjanjian yang dibuat karena sebab yang palsu tujuannya untuk menutupi apa yang sebenarnya hendak dicapai dalam perjanjian itu. Suatu sebab disebut terlarang, apabila bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara). Semua perjanjian yang tidak memenuhi sebab yang halal akibatnya perjanjian menjadi batal demi hukum. Untuk menyatakan demikian diperlukan formalitas tertentu, yaitu dengan putusan pengadilan.

Perjanjian kredit bank tidak identik dengan perjanjian pinjam-meminjam uang sebagaimana dimaksud dalam KUHPerdara. Perjanjian kredit ini tidak tunduk kepada ketentuan-ketentuan bab ketiga belas dari Buku Ketiga KUHPerdara. Dengan kata lain perjanjian kredit bank adalah perjanjian tidak bernama (*onbeniemde overeentskomst*) sebab tidak terdapat ketentuan khusus yang mengaturnya, baik di dalam KUHPerdara maupun dalam UU Perbankan. Dasar hukumnya dilandaskan kepada persetujuan atau kesepakatan antara bank dan calon debitornya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Menurut Sutan Sutan Remy Sjahdeini, ciri yang membedakan perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam-

meminjam uang, yang pertama adalah perjanjian kredit bersifat konsensual karena perjanjian kredit jelas-jelas mencantumkan syarat-syarat tangguh yang tidak dapat dibantah lagi, sedangkan perjanjian pinjam-meminjam uang bersifat riil. Ciri kedua yang membedakan perjanjian kredit dengan perjanjian pinjam-meminjam uang adalah bahwa kredit yang diberikan oleh bank kepada nasabah debitor tidak dapat digunakan secara leluasa untuk keperluan atau tujuan yang tertentu oleh nasabah debitor, seperti yang dilakukan oleh setiap peminjam uang (debitor) pada perjanjian peminjaman uang biasa. Ciri ketiga, perjanjian kredit bank yang membedakannya dari perjanjian peminjaman uang adalah mengenai syarat cara penggunaannya. Kredit bank hanya dapat digunakan menurut cara tertentu, yaitu dengan menggunakan cek atau perintah pemindahbukuan. Pada perjanjian peminjaman uang biasa, uang yang dipinjamkan diserahkan seluruhnya oleh kreditor ke dalam kekuasaan debitor dengan tidak diisyaratkan bagaimana caranya debitor akan menggunakan uang peminjaman itu.<sup>58</sup>

## **2. Unsur-unsur Kredit**

Intisari dari kredit yaitu kepercayaan, sedangkan unsur yang lainnya bersifat sebagai sesuatu yang berguna dalam rangka pertimbangan yang menyeluruh dalam mendapatkan atau memperoleh keyakinan dan kepercayaan untuk terjadinya suatu hubungan atau perikatan hukum dalam

---

<sup>58</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit.*, hlm 261-263.

bidang perkreditan tersebut.<sup>59</sup> Pada umumnya, dalam perjanjian kredit akan ditekankan kewajiban pihak peminjam uang untuk memenuhi kewajibannya melunasi, mengembalikan, atau mengangsur utang pokoknya beserta bunga, imbalan atau bagi hasilnya sesuai dengan waktu yang ditentukan. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan unsur-unsur yang terdapat dalam kegiatan kredit, yaitu:<sup>60</sup>

- a. Kepercayaan, yaitu adanya keyakinan dari pihak bank atas prestasi yang diberikannya kepada nasabah peminjam dana yang akan dilunasinya sesuai dengan yang diperjanjikan pada waktu tertentu.
- b. Waktu, yaitu adanya jangka waktu tertentu antara pemberian kredit dan pelunasannya; jangka waktu tersebut sebelumnya terlebih dahulu disetujui atau disepakati bersama antara pihak bank dan nasabah peminjam dana;
- c. Prestasi, yaitu adanya objek tertentu berupa prestasi dan kontra prestasi pada saat tercapainya persetujuan atau kesepakatan perjanjian pemberian kredit antara bank dan nasabah peminjam dana berupa uang dan bunga atau imbalan;
- d. Risiko, yaitu adanya risiko yang mungkin akan terjadi selama jangka waktu antara pemberian dan pelunasan kredit tersebut, sehingga untuk mengamankan pemberian kredit dan menutup kemungkinan

---

<sup>59</sup> *Ibid*, hlm. 420.

<sup>60</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 238.

wanprestasi dari nasabah peminjam dana, maka diadakanlah pengikatan jaminan dan agunan.

### 3. Bentuk Perjanjian Kredit

Pada umumnya, pemberian kredit dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis dan dalam perjanjian baku (*standard contract*). Dan perjanjian kredit bank bisa dibuat di bawah tangan dan bisa secara notarial.

Menurut Mr. H.J. Sluyter, *standard contract* adalah kontrak yang bersifat paksaan, bersifat lebih dipaksakan berdasarkan ketentuan ekonomi yang lebih kuat, sedang salah satu pihak di lain pihak kurang cukup pengertian tentang kontrak tersebut atau mungkin karena kecerobohan pada pihak lain; dengan pengertian ini tampaknya mempersamakan *standard contract* dengan *adhesie contract*, di mana salah satu pihak dipaksa oleh pihak lain.<sup>61</sup>

Sedangkan menurut Dr. Mariam Darus Badruzaman, *standard contract* digolongkan menjadi dua, yaitu:<sup>62</sup>

- a. perjanjian standard umum, adalah perjanjian yang bentuk dan isinya telah dipersiapkan terlebih dahulu oleh kreditor kemudian disodorkan kepada debitor;
- b. perjanjian standard khusus, adalah perjanjian standard yang baik adanya dan berlakunya perjanjian ini untuk para pihak ditetapkan secara sepihak oleh pemerintah.

---

<sup>61</sup> Gatot Supramono, *Op. Cit*, hlm. 62.

<sup>62</sup> *Ibid*, hlm. 63.

Dari pengertian-pengertian diatas, *standard contract* adalah perjanjian yang dituangkan dalam bentuk tertulis, baik dibuat dengan akta dibawah tangan maupun akta notaril dan isinya telah ditentukan secara sepihak oleh kreditor, serta sifatnya memaksa debitor untuk menyetujui.

Dengan demikian perjanjian kredit disini berfungsi sebagai panduan bank dalam perencanaan, pelaksanaan, pengorganisasian, dan pengawasan pemberian kredit yang dilakukan oleh bank. Menurut Ch. Gatot Wardoyo, perjanjian kredit mempunyai beberapa fungsi, yaitu:<sup>63</sup>

- a. Perjanjian kredit berfungsi sebagai perjanjian pokok, artinya perjanjian kredit merupakan sesuatu yang menentukan batal atau tidak batalnya perjanjian lain yang mengikutinya, misalnya perjanjian pengikatan jaminan;
- b. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban di antara debitor dan kreditor;
- c. Perjanjian kredit berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit.

Perjanjian yang baik sekurang-kurangnya berisi klausula-klausula sebagai berikut:<sup>64</sup>

- a. Klausula-klausula tentang maksimum kredit, jangka waktu kredit, tujuan kredit, bentuk kredit dan batas izin tarik;
- b. Klausula-klausula tentang bunga, *commitment fee*, dan denda kelebihan tarik;
- c. Klausula tentang kuasa bank untuk melakukan pembebanan atas rekening giro dan rekening pinjaman nasabah debitor;
- d. Klausula tentang *representations and warranties*, yaitu klausula yang berisi pernyataan-pernyataan nasabah debitor mengenai fakta-fakta yang menyangkut status hukum, keadaan keuangan, dan harta kekayaan nasabah debitor pada waktu kredit diberikan, yaitu yang

---

<sup>63</sup> Rachmadi Usman, *Op. Cit*, hlm. 264-265.

<sup>64</sup> *Ibid*, hlm. 268-270.



- menjadi asumsi-asumsi bagi bank dalam mengambil keputusan untuk memberikan kredit tersebut;
- e. Klausula tentang *conditions precedent*, yaitu klausula tentang syarat-syarat tangguh yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh nasabah debitor sebelum bank berkewajiban untuk menyediakan dana bagi kredit tersebut dan nasabah debitor berhak untuk pertama kalinya menggunakan kredit tersebut;
  - f. Klausula tentang agunan kredit dan asuransi barang-barang agunan;
  - g. Klausula tentang berlakunya syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan hubungan Rekening Koran bagi perjanjian kredit yang bersangkutan;
  - h. Klausula tentang *affirmative covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitor untuk melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit masih berlaku;
  - i. Klausula tentang *negative covenants*, yaitu klausula yang berisi janji-janji nasabah debitor untuk tidak melakukan hal-hal tertentu selama perjanjian kredit masih berlaku;
  - j. Klausula tentang *financial covenants*, yaitu klausula yang berisi nasabah debitor untuk menyampaikan laporan keuangannya kepada bank dan memelihara posisi keuangannya pada minimal taraf tertentu;
  - k. Klausula tentang tidakan yang dapat diambil oleh bank dalam rangka pengawasan, pengamanan, penyelamatan, dan penyelesaian kredit;
  - l. Klausula tentang *events of default*, yaitu klausula yang menentukan suatu peristiwa atau peristiwa-peristiwa yang apabila terjadi memberikan hak kepada bank untuk secara sepihak mengakhiri perjanjian kredit dan untuk seketika dan sekaligus menagih seluruh *outstanding kredit*;
  - m. Klausula tentang arbitrase, yaitu klausula yang mengatur mengenai penyelesaian perbedaan pendapat atau perselisihan di antara para pihak melalui suatu badan arbitrase, baik badan arbitrase *ad hoc* atau badan arbitrase institusional;
  - n. Klausula-klausula bunga rampai atau *miscellaneous provisions* atau *boilerplate provisions*, yaitu klausula-klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang belum tertampung secara khusus di dalam klausula-klausula lain. Termasuk di dalam klausula-klausula ini adalah klausula Pasal Tambahan, yaitu klausula yang berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan yang belum diatur di dalam pasal-pasal lain atau berisi syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan khusus yang dimaksudkan sebagai syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan lain yang telah terceak di dalam perjanjian kredit yang merupakan perjanjian baku.

#### 4. Penggolongan Kredit

##### a. Penggolongan Kredit Berdasarkan Jangka Waktu

Penggolongan kredit menurut jangka waktu, meliputi:<sup>65</sup>

###### 1) Kredit jangka pendek (*short term loan*)

Yaitu kredit yang berjangka waktu maksimum 1 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit rekening koran, kredit penjualan, kredit pembeli, dan kredit wesel. Juga, dapat berbentuk kredit modal kerja, yaitu kredit untuk membiayai kebutuhan modal kerja usaha atau proyek.

###### 2) Kredit jangka menengah (*medium term loan*)

Yaitu kredit berjangka waktu antar 1 tahun samapi 3 tahun. Bentuknya dapat berupa kredit investasi jangka menengah.

###### 3) Kredit jangka panjang

Yaitu kredit yang berjangka waktu lebih dari 3 tahun. Kredit jangka panjang ini pada umumnya, yaitu kredit investasi yang bertujuan menambah modal perusahaan dalam rangka untuk melakukan rehabilitasi, ekspansi (perluasan), dan pendirian proyek baru.

##### b. Penggolongan Kredit Berdasarkan Tujuan Penggunaannya

Penggolongan kredit menurut tujuan penggunaannya, meliputi:<sup>66</sup>

---

<sup>65</sup> Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, hlm. 428.

1) Kredit Konsumtif

Merupakan kredit yang diberikan kepada debitor untuk keperluan konsumsi, seperti kredit profesi, kredit perumahan, kredit kendaraan bermotor, pembelian alat-alat rumah tangga dan sebagainya.

2) Kredit Produktif

Kredit produktif terdiri dari:

a) Kredit investasi

Yang diperuntukkan untuk membeli barang modal atau barang-barang tahan lama, seperti tanah, mesin, dan sebagainya. Namun demikian, sering juga digolongkan ke dalam kredit investasi adalah apa yang disebut sebagai Kredit Bantuan Proyek.

b) Kredit modal kerja (*working capital credit*/kredit eksploitasi)

Untuk membiayai pembelian modal lancar yang habis dalam pemakaian, seperti untuk barang dagangan, bahan baku, *overhead* produksi, dan sebagainya.

c) Kredit likuiditas

Diberikan dengan tujuan membantu perusahaan yang sedang kesulitan likuiditas. Misalnya, kredit likuiditas dari pihak Bank

---

<sup>66</sup> Munir Fuady, *Hukum Perkeditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, 2002, hlm. 15.

Indonesia yang diberikan untuk bank-bank yang memiliki likuiditas dibawah minimal tertentu.

c. Penggolongan Kredit Berdasarkan Jaminannya

Dari segi jaminannya, kredit dapat digolongkan menjadi:<sup>67</sup>

1) Kredit tanpa jaminan atau kredit blanko (*unsecured loan*)

Kredit tanpa jaminan, yaitu pemberian kredit tanpa jaminan materiil (agunan fisik), pemberiannya sangatlah selektif dan ditujukan kepada nasabah besar yang telah teruji bonafiditas, kejujuran, dan ketaatannya, baik dalam transaksi perbankan maupun kegiatan usaha yang dijalani. Akan tetapi, kredit tanpa jaminan ini mengandung lebih besar risiko. Sehingga berlaku bahwa semua harta kekayaan debitor, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian seluruhnya menjadi jaminan pemenuhan pembayaran utang.

2) Kredit dengan jaminan (*secured loan*)

Kredit jenis ini diberikan kepada debitor selain didasarkan adanya keyakinan atas kemampuan debitor, juga didasarkan pada adanya agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan, misalnya berupa tanah, bangunan, alat-alat produksi, dan sebagainya. Agunan sebagai jaminan tambahan ini

---

<sup>67</sup> Muhamad Djumhana, *Op. Cit*, hlm. 437.

dimaksudkan untuk memudahkan kreditor apabila debitor wanprestasi, bank segera dapat menerima pelunasan utangnya melalui cara pelelangan atas agunan tersebut. Hal demikian dilakukan guna menekan seminimal mungkin risiko apabila terjadi kegagalan dalam pelaksanaan kredit yang diberikan kepada nasabahnya.

## 5. Prinsip-Prinsip Pemberian Kredit

Menurut penjelasan Pasal 8 UU Perbankan, yang harus dinilai oleh bank sebelum memberikan kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah adalah watak, kemampuan, modal, prospek usaha nasabah debitor, dan agunan, yang kemudian terkenal dengan sebutan prinsip 5 C's atau "*The Five C Of Credit Analysis*". Prinsip-prinsip tersebut adalah sebagai berikut:<sup>68</sup>

### a. Penilaian Watak (*Character*)

Dalam rangka mengetahui kejujuran dan iktikad calon debitor untuk melunasi pinjamannya maka diperlukan penilaian watak atau kepribadian calon debitor. Hal ini didasarkan kepada hubungan yang telah terjalin antara bank dan (calon) debitor atau informasi yang diperoleh dari pihak lain yang mengetahui moral, kepribadian perilaku calon debitor dalam kehidupan kesehariannya.

---

<sup>68</sup> Uswatun Hasanah, *Hukum Perbankan*, Setara Press, Malang, 2017, hlm. 72-73.

b. Penilaian Kemampuan (*Capacity*)

Bank harus melakukan penelitian tentang keahlian calon debitur dalam bidang usaha dan kemampuan manajerialnya, sehingga bank yakin bahwa usaha yang akan didanai dan dikelola oleh orang-orang yang tepat dan dalam jangka waktu tertentu mampu melunasi pinjaman. Selain itu juga harus diperhatikan *tren* bisnis dari calon debitur dan harus dapat dipastikan akan semakin membaik sehingga kredit layak diberikan.

c. Penilaian terhadap Modal (*Capital*)

Analisis terhadap keuangan secara menyeluruh tentang masa lalu dan masa yang akan datang perlu dilakukan dalam rangka mengetahui kemampuan permodalan calon debitur dalam menunjang pembiayaan usaha yang bersangkutan.

d. Penilaian terhadap Prospek Usaha (*Condition of Economy*)

Bank harus menganalisis keadaan pasar di dalam dan di luar negeri baik masa lalu maupun masa yang akan datang sehingga masa depan pemasaran dari hasil proyek usaha calon debitur yang dibiayai bank dapat diketahui.

e. Penilaian terhadap Agunan (*Collateral*)

Dalam rangka menanggung pembayaran kredit jika terjadi kredit macet, maka calon debitur umumnya wajib menyediakan jaminan

berupa agunan yang berkualitas tinggi dan mudah dicairkan yang nilainya minimal sebesar jumlah kredit atau pembiayaan yang diberikan padanya.

Jaminan dan agunan memiliki perbedaan, yaitu pada jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur atau pihak ketiga kepada kreditor (bank) karena kreditor mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya. Jaminan yang paling utama menurut undang-undang adalah sebuah kepercayaan bahwa kredit yang diberikan akan dibayar. Sedangkan agunan merupakan jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Dari penjelasan tersebut dapat dimungkinkan adanya kredit tanpa agunan, tetapi kembali pada prinsip yang terkandung pada Pasal 1131 KUHPerdara mengenai jaminan umum, bahwa semua harta kekayaan debitur, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, yang sudah ada maupun yang akan ada kemudian seluruhnya menjadi jaminan pemenuhan pembayaran utang.

## **6. Jaminan Kredit Bank**

Berdasarkan keyakinan atas ketentuan Pasal 8 UU Perbankan, bank dalam rangka menyalurkan dana untuk kredit memerlukan suatu jaminan sebagai dasarnya. Hal tersebut guna memberi keyakinan bahwa

debitor mampu dan sanggup untuk melunasi kewajibannya (utang) dalam waktu yang telah diperjanjikan.

Ada beberapa klasifikasi jaminan kredit, yaitu:<sup>69</sup>

a. Jaminan Umum dan Jaminan Khusus

- 1) Jaminan umum, adalah jaminan dari pihak debitor yang terjadi karena ketentuan hukum, *by the operation of law* dan merupakan *mandatory rule*, yaitu bahwa seluruh harta kekayaan dan seluruh kebendaan debitor baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak menjadi tanggungan (menjadi jaminan umum) untuk utangnya kepada kreditor.
- 2) Jaminan khusus, adalah setiap jaminan utang yang bersifat “kontraktual”, yakni yang terbit dari perjanjian tertentu (jadi tidak timbul dengan sendirinya), baik yang ditujukan untuk barang-barang tertentu maupun yang tidak ditujukan untuk barang-barang tertentu.

b. Jaminan Pokok, Jaminan Utama dan Jaminan Tambahan

- 1) Jaminan pokok, adalah suatu “kepercayaan” dipandang sebagai jaminan. Karena sesuai dengan namanya, kredit diberikan kepada debitor berdasarkan “kepercayaan” dari kreditor akan kesanggupan pihak debitor untuk membayar kembali utangnya kelak.

---

<sup>69</sup> Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 62-64.



- 2) Jaminan tambahan, adalah jaminan-jaminan lainnya yang bersifat kontraktual, seperti Hak Tanggungan atas tanah, gadai, hipotik, jaminan fidusia, dan sebagainya hanya dianggap sebagai “jaminan tambahan” semata-mata, yakni tambahan atas jaminan utamanya berupa jaminan atas barang yang dibiayai dengan kredit tersebut.

## **B. Jaminan**

Pada dasarnya istilah jaminan berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat diartikan juga sebagai tanggungan.<sup>70</sup> Pengertian jaminan menurut Pasal 1131 KUHPerduta adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perorangan.<sup>71</sup>

Pasal 1131 KUHPerduta menentukan suatu kewajiban bagi debitor untuk memberikan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya, tanpa adanya jaminan yang ditentukan secara khusus maka segala harta kekayaan debitor baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis menjadi jaminan ketika orang tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian.<sup>72</sup>

---

<sup>70</sup> Abdul R. Saliman, *et.al.*, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 19.

<sup>71</sup> Pasal 1131 KUHPerduta.

<sup>72</sup> Riky Rustam, *Op. Cit.*, hlm. 41.

Jaminan memiliki beberapa fungsi, yaitu:<sup>73</sup>

1. Memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan barang-barang jaminan tersebut jika nasabah melakukan wanprestasi (cidera janji), yaitu tidak membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditentukan.
2. Menjamin agar nasabah atau debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga mencegah kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya.
3. Memberi dorongan kepada debitor untuk memenuhi perjanjian kredit (utang).

Berdasarkan hal-hal diatas, jaminan memiliki kedudukan yang penting bagi kreditor dalam pemberian kredit (utang), karena dengan adanya jaminan itu kreditor memiliki rasa aman dan kepastian piutang yang mereka miliki akan dilunasi oleh debitor.

Penggolongan jaminan menurut sifatnya ada 2 (dua), yaitu:<sup>74</sup>

1. Jaminan yang Bersifat Kebendaan (*Zakelijke Zekerheids*)

Menurut Subekti, pengertian jaminan kebendaan adalah pemberian jaminan kebendaan yang selalu berupa menyendirikan suatu bagian dari kekayaan seseorang, si pemberi jaminan dan menyediakannya untuk pemenuhan (pembayaran) kewajiban (utang) seorang debitor.<sup>75</sup> Sedangkan menurut Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas suatu benda, yang mempunyai ciri-ciri mempunyai hubungan langsung atas benda tertentu dari debitor, dapat

---

<sup>73</sup> Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995, hlm. 88.

<sup>74</sup> Riky Rustam, *Op. Cit*, hlm. 52.

<sup>75</sup> Soebekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Aluni, Bandung, 1982, hlm. 17.

dipertahankan terhadap siapapun, selalu mengikuti bendanya (*droit de suite*) dan dapat diperalihkan.<sup>76</sup> Misalnya, gadai, Hak Tanggungan atas tanah, hipotik, jaminan fidusia, jaminan hipotek, dan jaminan resi gudang.

Hak jaminan dapat bersifat sebagai hak kebendaan karena lahir dari perjanjian kebendaan. Perjanjian kebendaan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak untuk melahirkan, mengubah atau meniadakan hak kebendaan. Kreditor sebagai pemegang hak jaminan akan memiliki hak-hak kebendaan dengan ciri sangat istimewa yaitu hak kebendaan bersifat mutlak, ada *droit de suite*, preferensi, dan ada prioritas.<sup>77</sup>

## 2. Jaminan yang Bersifat Perorangan (*Persoonlijke Zekerheids*)

Jaminan perorangan, adalah jaminan yang hanya mempunyai hubungan langsung dengan pemberi jaminan, bukan terhadap benda tertentu. Jaminan perorangan hanya dapat dipertahankan terhadap orang-orang tertentu.<sup>78</sup>

### C. Hak Tanggungan

Salah satu agunan yang sering dijaminakan oleh nasabah debitor kepada bank adalah Hak Tanggungan atas tanah. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan menyebutkan bahwa:<sup>79</sup>

---

<sup>76</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN dan Liberty, Yogyakarta, 2011, hlm. 46-47.

<sup>77</sup> Riky Rustam, *Op. Cit.*, hlm. 53.

<sup>78</sup> Munir Fuady, *Loc. Cit.*

<sup>79</sup> Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan.

“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 (UUPA), berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.”

Ada beberapa unsur pokok dari Hak Tanggungan yang termuat di dalam definisi tersebut. Unsur-unsur pokok itu adalah:<sup>80</sup>

- a. Hak Tanggungan adalah hak jaminan untuk pelunasan utang.
- b. Objek Hak Tanggungan adalah hak atas tanah sesuai UUPA.
- c. Hak Tanggungan dapat dibebankan atas tanahnya (hak atas tanah) saja, tetapi dapat pula dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu.
- d. Utang yang dijamin harus suatu utang tertentu.
- e. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Ada beberapa asas dalam Hak Tanggungan, asas-asas tersebut adalah:<sup>81</sup>

1. Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan

Asas ini berdasarkan definisi mengenai Hak Tanggungan yang tercantum dalam Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan. Dapat diketahui bahwa Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Kreditor tertentu yang dimaksud adalah yang memperoleh atau yang menjadi pemegang Hak Tanggungan tersebut.

---

<sup>80</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan dalam Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999, hlm. 11.

<sup>81</sup> *Ibid*, hlm. 15.

2. Hak Tanggungan tidak dapat dibagi-bagi

Asas ini berdasarkan ketentuan dalam Pasal 2 UU Hak Tanggungan, yang memiliki arti bahwa Hak Tanggungan membebani secara utuh objek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya. Telah dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian objek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan, melainkan Hak Tanggungan tetap membebani seluruh objek Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi.

3. Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah ada

Berdasarkan Pasal 8 ayat (2) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan harus ada pada pemberi Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Berdasarkan ketentuan tersebut, Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan pada hak atas tanah yang telah dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu, hak atas tanah yang baru akan dipunyai oleh seseorang dikemudian hari tidak dapat dijamin dengan Hak Tanggungan bagi pelunasan suatu utang.

4. Hak Tanggungan dapat dibebankan selain atas tanahnya juga berikut benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut

Berdasarkan Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan, Hak Tanggungan dapat dibebankan bukan saja pada hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan, tetapi juga berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut. Bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut adalah yang dimaksudkan oleh UU Hak Tanggungan sebagai “benda-benda yang berkaitan dengan tanah”.

5. Hak Tanggungan dapat dibebankan juga atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang baru akan ada dikemudian hari

Meskipun Hak Tanggungan hanya dapat dibebankan atas tanah yang telah ada, sepanjang Hak Tanggungan itu dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah, ternyata Pasal 4 ayat (4) UU Hak Tanggungan memungkinkan Hak Tanggungan dapat dibebankan pula atas benda-benda yang berkaitan dengan tanah tersebut sekalipun benda-benda tersebut belum ada, tetapi baru akan ada dikemudian hari. Dalam pengertian “yang baru akan ada” adalah benda-benda yang pada saat Hak Tanggungan dibebankan belum ada sebagai bagian dari tanah (hak atas tanah)

yang dibebani Hak Tanggungan tersebut. Misalnya karena benda-benda tersebut baru ditanam (untuk tanaman) atau baru dibangun (untuk bangunan dan hasil karya) kemudian setelah Hak Tanggungan itu dibebankan atas tanah (hak atas tanah) tersebut.

#### 6. Perjanjian Hak Tanggungan adalah Perjanjian *Accessoir*

Perjanjian Hak Tanggungan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri. Keberadaannya adalah karena adanya perjanjian induk. Perjanjian induk bagi perjanjian Hak Tanggungan adalah perjanjian utang-piutang yang menimbulkan utang yang dijamin.

Menurut UU Hak Tanggungan, hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah sebagai berikut: a) Hak Milik, b) Hak Guna Usaha, c) Hak Guna Bangunan, d) Hak Pakai atas Tanah Negara, yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan, e) Hak-Hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah. Dalam hal ini pembebanannya harus dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan. Khususnya hak pakai, dalam kenyatannya tidak semua Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara dapat dijadikan objek Hak Tanggungan. Ada Tanah Hak Pakai atas Tanah Negara yang walaupun telah terdaftar, tetapi karena

sifatnya tidak dapat dipindahtangankan, seperti Hak Pakai atas Tanah Negara yang diberikan kepada instansi Pemerintah, Badan Keagamaan dan Sosial, dan Perwakilan Negara Asing. Adapun Hak Pakai atas Tanah Negara yang dapat dipindahtangankan meliputi Hak Pakai yang diberikan kepada perseorangan atau badan hukum untuk jangka waktu tertentu yang ditetapkan dalam keputusan pemberiannya, dapat dijadikan objek Hak Tanggungan.<sup>82</sup>

Menurut Pasal 8 dan Pasal 9 UU Hak Tanggungan, dalam perjanjian Hak Tanggungan ada dua pihak yang mengikatkan diri, yaitu sebagai berikut:<sup>83</sup>

- a. Pemberi Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang bersangkutan. Kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan pada saat pendaftaran Hak Tanggungan itu dilakukan.
- b. Pemegang Hak Tanggungan, adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.

Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui 2 (dua) tahap kegiatan, yaitu:<sup>84</sup>

- 1) Tahap pemberian Hak Tanggungan dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin pada saat itu Hak Tanggungan yang bersangkutan belum lahir.
- 2) Tahap pendaftarannya (saat lahirnya Hak Tanggungan) dimana Hak Tanggungan tersebut baru lahir pada saat dibukukannya dalam buku tanah di Kantor Pertanahan.

---

<sup>82</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 51-53.

<sup>83</sup> *Ibid*, hlm. 54.

<sup>84</sup> Muhamad Djumhana, *Op. Cit*, hlm. 468.



Dalam tahapan pertama ini sangat perlu diperhatikan hal-hal yang bersifat wajib untuk sahnya Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana tercantum dalam Pasal 11 ayat (1) UU Hak Tanggungan, karena apabila tidak dicantumkan hal-hal yang wajib, maka akta yang bersangkutan batal demi hukum. Tahapan yang kedua mengenai sertifikat sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan. Apabila debitur wanprestasi, berlakulah ketentuan Pasal 20 ayat (1) UU Hak Tanggungan mengenai eksekusi. Ada dua cara eksekusi Hak Tanggungan, yaitu:<sup>85</sup>

- 1) Melakukan penjualan objek Hak Tanggungan dan
- 2) Melaksanakan eksekusi sesuai dengan titel eksekutorial.

Pada penjualan objek Hak Tanggungan dilakukan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang memberikan ketegasan bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai kedudukan yang diutamakan.

#### **D. Agunan Yang Diambil Alih (AYDA)**

Berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang

---

<sup>85</sup> *Ibid.*

Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah, pengertian Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah<sup>86</sup>

“Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) adalah aktiva yang diperoleh bank, baik melalui pelelangan maupun di luar pelelangan berdasarkan penyerahan secara sukarela oleh pemilik agunan atau berdasarkan surat kuasa untuk menjual di luar lelang dari pemilik agunan dalam hal debitur tidak memenuhi kewajibannya kepada bank.”

Jadi, AYDA adalah suatu aktiva yang diperoleh dari bank baik melalui pelelangan maupun di luar lelang dari pemilik agunan, karena pemilik agunan atau debitur lalai dalam memenuhi kewajibannya.<sup>87</sup>

Faktor-faktor penyebab penyelesaian kredit macet melalui AYDA antara lain:<sup>88</sup>

- a. Pengambilalihan asset debitr (AYDA) berupa tanah dan bangunan harus dilakukan apabila kredit sudah masuk ke dalam kategori kredit macet
- b. Debitur tidak mempunyai kemampuan membayar
- c. Hilangnya pekerjaan debitur
- d. Debitur selalu ingkar dan tidak kooperatif dalam pembayaran
- e. Tidak ada iktikad baik dalam pembayaran
- f. Debitur hanya sebagai atas nama, dan pemakai kredit tidak diketahui keberadaanya.

Proses pengalihan terhadap barang-barang agunan dapat dilakukan melalui 2 (dua) cara, yakni:<sup>89</sup>

---

<sup>86</sup> Pasal 1 angka 24 Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

<sup>87</sup> Bimo Prassetio dan Rizky Dwinanto, *Bagaimana Bank Melakukan AYDA*, terdapat dalam <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4dbe6ff9a16fd/bagaimana-bank-melakukan-ayda-> 8 Juni 2011, Diakses terakhir tanggal 13 Maret 2018, pukul 16.24 WIB.

<sup>88</sup> Sumartik, “Analisis Penyelesaian Kredit Macet Melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Pada PT. BPR Buduran Delta Purnama Sidoarjo”, *Jurnal Ilmu Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi*, No. 1 Vol. 5, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, 2016, hlm. 89.

1. Melalui mekanisme lelang, atau
2. Melalui mekanisme penjualan dibawah tangan dengan persetujuan pemilik agunan.

Lelang (penjualan umum) adalah setiap pelunasan barang dimuka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/tulis melalui usaha mengumpulkan para peminat atau peserta lelang. Lelang sebagai sarana penjualan barang yang bersifat khusus dan transparan.<sup>90</sup>

Fungsi publik dari lelang tercermin dari 3 (tiga) hal, yaitu:<sup>91</sup>

- a. Mengamankan asset yang dimiliki atau dikuasai negara untuk meningkatkan efisiensi dan tertib administrasi dari pengelolaan asset tersebut.
- b. Pelayanan penjualan barang dalam rangka mewujudkan *law enforcement* yang mencerminkan keadilan, keamanan, dan kepastian hukum.
- c. Mengumpulkan penerimaan negara dalam bentuk bea lelang dan uang miskin.

Penjualan barang secara lelang sebagai suatu sistem penjualan yang memenuhi rasa keadilan, keamanan, kecepatan dengan harga wajar serta menjamin adanya kepastian hukum. Adil, karena penjualannya dilakukan secara terbuka untuk umum, sehingga langsung dapat dikontrol masyarakat. Aman, karena lelang dilaksanakan oleh Pejabat Lelang sebagai pejabat umum yang ditunjuk untuk itu dan diangkat oleh Pemerintah. Cepat, karena adanya pengumuman lelang terlebih dahulu lewat surat kabar dan pembayaran lelang dilakukan secara tunai. Harga wajar, tercermin adanya sistem penawaran yang

---

<sup>89</sup> Bimo Prassetio dan Rizky Dwinanto, *Bagaimana Bank Melakukan AYDA*, terdapat dalam <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4dbe6ff9a16fd/bagaimana-bank-melakukan-ayda-> 8 Juni 2011, Diakses terakhir tanggal 13 Maret 2018, pukul 16.44 WIB.

<sup>90</sup> I Made Sewandi, *Op. Cit*, hlm. 39.

<sup>91</sup> *Ibid*, hlm. 40.

bersaing dan transparan. Memberikan kepastian hukum, karena terhadap pelaksanaan lelang dibuat risalah lelang yang merupakan akta otentik.

Dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri, dan agar pelaksanaan penjualan itu dapat dilakukan secara jujur (*fair*), UU Hak Tanggungan mengharuskan agar penjualan melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan pengalihan barang-barang melalui penjualan dibawah tangan dilakukan dengan adanya kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, jika dengan cara itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan karena penjualan Hak Tanggungan hanya dapat dilaksanakan apabila ada kesepakatan antara pemberi Hak Tanggungan dan pemegang Hak Tanggungan, bank tidak mungkin melakukan penjualan dibawah tangan terhadap objek Hak Tanggungan atau agunan kredit itu apabila debitor tidak menyetujuinya. Pada praktiknya, seringkali bank kesulitan dalam memperoleh persetujuan dari nasabah debitor. Dalam keadaan-keadaan tertentu justru menurut pertimbangan bank lebih baik agunan itu dijual dibawah tangan daripada dijual di pelelangan umum. Cara ini merupakan tahap Non Litigasi.<sup>92</sup>

---

<sup>92</sup> Sutan Remy Sjahdeini, *Op. Cit*, hlm. 164.

Pelaksanaan penjualan hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi Hak Tanggungan dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Yang dimaksud dengan tanggal pemberitahuan tertulis adalah tanggal pengiriman pos tercatat, tanggal penerimaan melalui kurir, atau tanggal pengiriman faksimile. Apabila ada perbedaan antara tanggal yang dimaksud pada ayat ini, jangka waktu satu bulan dihitung sejak tanggal paling akhir diantara kedua tanggal tersebut.<sup>93</sup>

Dalam praktiknya, pemilik agunan bisa memberikan persetujuan untuk menjual agunannya dengan memberikan surat kuasa untuk menjual. Namun, yang perlu dicermati lebih lanjut adalah bahwa surat kuasa untuk menjual yang diberikan oleh pemilik agunan tidak boleh berumur kurang dari 1 (satu) tahun. Hal ini karena Badan Pertanahan Nasional (BPN) menolak jual beli didasarkan surat kuasa yang melebihi masa satu tahun. Dalam pelaksanaannya, pelepasan agunan dengan cara di bawah tangan harus dilakukan setelah lewat jangka waktu 1 bulan. Sebelumnya, rencana pelepasan agunan yang dilakukan di bawah tangan tersebut harus terlebih dahulu diumumkan pada sekurang-kurangnya 2 (dua) surat kabar. Pengalihan

---

<sup>93</sup> Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010, hlm. 110.

agunan melalui mekanisme lelang dapat ditempuh dengan 3 (tiga) cara, yaitu:<sup>94</sup>

1. Melalui penetapan pengadilan negeri,
2. Melalui Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL),
3. Melalui Balai Lelang Swasta.

Pada proses litigasi melalui Pengadilan Negeri, dapat dilakukan melalui proses gugatan terhadap utang dan jaminan debitor yang tidak diikat dengan lembaga jaminan Hak Tanggungan atau fidusia. Terhadap jaminan-jaminan debitor yang mempunyai grosse sertifikat Hak Tanggungan atau grosse sertifikat fidusia diajukan permohonan fiat eksekusi.<sup>95</sup> Namun, pada penjualan objek Hak Tanggungan pada dasarnya dilakukan dengan cara lelang dan tidak memerlukan fiat eksekusi dari pengadilan mengingat penjualan berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan ini merupakan tindakan pelaksanaan perjanjian.<sup>96</sup>

Melalui Lembaga Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPNKL), adalah instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara yang berada dibawah dan bertanggungjawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. Eksekusi jaminan melalui KPNKL menghemat waktu, biaya, dan hasil yang diperoleh agar dapat efektif tanpa melalui proses yang tidak terlalu

---

<sup>94</sup> Bimo Prassetio dan Rizky Dwinanto, *Bagaimana Bank Melakukan AYDA*, terdapat dalam <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4dbe6ff9a16fd/bagaimana-bank-melakukan-ayda-> 8 Juni 2011, Diakses terakhir tanggal 13 Maret 2018, pukul 18.44 WIB.

<sup>95</sup> I Made Sewandi, *Op. Cit*, hlm. 19.

<sup>96</sup> *Ibid*, hlm. 36.

panjang. Dipilihnya KPNKL langsung tanpa melalui pengadilan negeri maupun pengadilan agama, dapat dilakukan dengan syarat:<sup>97</sup>

1. Tidak ada perlawanan hukum dari kreditor
2. Asset lelang dikuasai oleh debitor atau pihak ketiga
3. Pihak lain yang ingin membeli AYDA dari pihak bank meminta kepastian hukum yang ditetapkan oleh pengadilan terhadap Hak Tanggungan yang akan dimilikinya.  
Pelaksanaan penyelesaian melalui pengadilan memerlukan sertifikat

Hak Tanggungan yang mempunyai titel eksekutorial dengan irah-irah “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”. Bank yang menerima jaminan hak milik yang belum bersertifikat yang tidak mendaftarkan hak milik tersebut ke Kantor Pertanahan dan tidak membebani dengan Hak Tanggungan akhirnya bank tidak mempunyai sertifikat Hak Tanggungan. Risiko dengan tidak adanya Hak Tanggungan adalah bank tidak dapat menuntut pelaksanaan eksekusi jaminan melalui pengadilan.<sup>98</sup>

Bank yang melakukan AYDA terhadap debitor macet kemudian dapat melakukan hapus buku dan hapus tagih. Hapus buku merupakan tindakan bank secara administratif untuk menghapus bukukan atas kredit macet dari neraca kewajiban debitor tanpa menghapus hak tagih dari bank kepada debitor, sedangkan hapus tagih adalah tindakan dari bank untuk menghapus

---

<sup>97</sup> Marnita, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Branch Lampung)”, *Jurnal Hukum*, Issue 3 Vol. 10, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2016, hlm. 531.

<sup>98</sup> Rum Ary Damayanti, *et.al.*, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Jaminan Tanah Hak Milik Yang Belum Bersertifikat*, terdapat dalam <https://www.google.co.id/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://media.neliti.com/media/publications/118826-ID-none.pdf&ved=2ahUKEwiF-6L3vevZAhUBfLwKHVc5C2cQFjAAegQIABAB&usg=AOvVaw1Rh9krVO9bZzDmxwdzyhgz> diakses terakhir tanggal 13 Maret 2018 pukul 20.00 WIB.

semua kewajiban dari debitor macet yang sama sekali tidak dapat diselesaikan. Bank dalam melakukan hapus buku dan hapus tagih harus tunduk pada ketentuan Bank Indonesia. Pelaksanaan hapus tagih seringkali mengakibatkan bank mengalami kerugian, karena bank seolah-olah harus membiarkan debitor yang wanprestasi tersebut tidak membayar kewajibannya, oleh sebab itu bank sangat jarang melakukan hal ini dan pelaksanaan hapus tagih adalah upaya yang terakhir bagi bank dalam menghadapi kredit bermasalah.<sup>99</sup>

## **E. Pembiayaan dan Agunan dalam Perspektif Hukum Islam**

### **1. Pengertian Pembiayaan**

Bagi bank yang beroperasi dengan prinsip syariah, maka pengertian kredit adalah meliputi semua bentuk pembiayaan dana atau penyediaan dana kepada para nasabahnya dengan prinsip bagi hasil (prinsip syariah) yang lazim bagi bank yang berdasarkan prinsip syariah.<sup>100</sup> Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah merumuskan bahwa pembiayaan adalah:<sup>101</sup>

“Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa:

- a. Transaksi bagi hasil dalam bentuk *mudharabah* dan *musyarakah*;
- b. Transaksi sewa-menyewa dalam bentuk *ijarah* atau sewa beli dalam bentuk *ijarah muntahiya bittamlik*;
- c. Transaksi jual beli dalam bentuk piutang *murabahah*, *salam*, dan *istishah*’;
- d. Transaksi pinjam-meminjam dalam bentuk piutang *qardh*; dan

---

<sup>99</sup> *Ibid.*

<sup>100</sup> Muhamad Djumhana, *Op. Cit.*, hlm. 415.

<sup>101</sup> Pasal 1 angka 25 Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah selanjutnya disebut dengan UU Perbankan Syariah.



- e. Transaksi sewa-menyewa jasa dalam bentuk *ijarah* untuk transaksi multi-jasa berdasarkan persetujuan atau kesepakatan antara bank syariah dan/atau UUS (Unit Usaha Syariah) dan pihak lain yang mewajibkan pihak yang dibiayai dan/atau diberi fasilitas dana untuk mengembalikan dana tersebut setelah jangka waktu tertentu dengan imbalan *ujrah*, tanpa imbalan, atau bagi hasil.”

Pembiayaan syariah sudah dimulai sejak zaman Nabi Muhammad SAW. Prinsip dasar pembiayaan dalam Islam, yaitu saling membantu yang menghendaki semua kegiatan perekonomian tersebut dilandasi dengan prinsip syariah sehingga semua anggota sama-sama memperoleh keuntungan atau sama-sama menderita kerugian sementara memadukan jerih payah dan kekayaan mereka, kerja keras, keahlian teknik, keahlian manajemen, dan tabungan-tabungan mereka. Dalam kegiatan perkreditan (pembiayaan), prinsip seperti itu pun merupakan dasar yang melandasinya, yaitu bahwa antara kreditor dan debitor harus terdapat rasa kesetiakawanan sehingga lembaga yang menjadi intermediasinya juga wajib meningkatkan perasaan persaudaraan antara pihak yang terkait di dalamnya.<sup>102</sup> Semua prinsip seperti itu bermula dari kaidah yang terdapat dalam Qur'an Surat Al-Baqarah ayat 280, yang artinya:

“Bila pihak yang berutang kepadamu mengalami kesulitan, berilah waktu tangguhan sampai ia mampu untuk membayar utangnya itu, namun apabila kamu menyedekahkannya, ini adalah lebih baik untukmu, jika kamu mengetahui.”

Berdasarkan Pasal 1 angka 13 UU Perbankan Syariah dikatakan bahwa akad adalah kesepakatan tertulis antara Bank Syariah atau Unit

---

<sup>102</sup> Muhamad Djumhana, *Op. Cit*, hlm. 416.

Usaha Syariah dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai dengan Prinsip Syariah.<sup>103</sup>

## 2. Syarat dan Rukun Akad

a) Syarat sah perjanjian dalam Hukum Islam:<sup>104</sup>

- 1) Terjadinya akad (*In'iqad*), syarat terjadinya akad merupakan suatu persyaratan yang harus ada agar keberadaan akad diakui oleh syara'. Yang termasuk dalam kategori persyaratan ini adalah: i) ketentuan umum berupa persyaratan yang terdapat dalam rukun-rukun akad; ii) ketentuan khusus berupa persyaratan tambahan yang harus dipenuhi oleh suatu akad khusus, misalnya: keberadaan saksi-saksi dalam akad nikah, serah terima akad kebendaan, dan lain-lain.
- 2) Keabsahan akad (*Shahih*), keabsahan akad merupakan persyaratan yang ditetapkan oleh syara' untuk menentukan ada tidaknya akibat hukum yang ditimbulkan akad. Suatu akad dinilai sah oleh syara' jika ada kesesuaian dengan rukun dan syarat yang telah ditetapkan oleh hukum syara'.
- 3) Pelaksanaan akad (*nafadz*), syarat yang harus dipenuhi adalah kepemilikan sempurna dan kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum. Kepemilikan yang sempurna dari seseorang terhadap

---

<sup>103</sup> Pasal 1 angka 13 UU Pebankan Syariah.

<sup>104</sup> Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2008, hlm. 235.

barang atau manfaat yang dijadikan obyek akad. Kecakapan adalah kemampuan seseorang untuk melaksanakan akad, baik secara langsung maupun perwakilan.

- 4) Kepastian hukum (*Luzum*), berkenaan dengan kepastian sebuah akad, suatu akad baru bersifat mengikat apabila telah terbebas dari hak khiyar (kebebasan memilih) untuk meneruskan atau membatalkan akad.

b) Rukun Akad dalam Hukum Islam adalah:<sup>105</sup>

- 1) Kesepakatan untuk mengikatkan diri (*Sighat Al-Aqad*), merupakan cara bagaimana pernyataan pengikatan diri itu dilakukan. Hal ini diwujudkan dalam bentuk *ijab* dan *qabul*. *Ijab* adalah pernyataan pihak pertama mengenai isi perikatan yang diinginkan (*offering*), sedangkan *qabul* adalah pernyataan pihak kedua untuk menerimanya (*acceptance*).
- 2) Subjek akad (*Al-'Aqid*), merupakan pihak-pihak yang berakad. Pihak-pihak tersebut berupa orang perseorangan (*al-ahwal al-syakhisyah/natuurlijk person*) dan badan hukum (*al-syakhshiyah al-I'tibariyyah* atau *al-syakshiyah al-hukmiyyah/rechtpersoon*).

---

<sup>105</sup> Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 28.

- 3) Objek Akad (*Al-Ma'qud 'Alaihi*), merupakan objek akad atau benda-benda yang dijadikan yang bentuknya tampak dan membekas. Bukan hanya suatu benda yang bersifat material, tetapi juga bersifat subjektif dan abstrak. Objek akad dapat berbentuk harta benda, bukan harta benda, jaminan, dan agensi/kuasa.
- 4) Tujuan Akad (*Maudhu' Aqdi*), akad dalam syariah Islam yang memberikan syara', yaitu Allah SWT. Tujuannya satu, yaitu memberi manfaat dan faedah.

### 3. Asas-Asas Akad

Asas-asas dalam hukum kontrak Islam terdiri dari:<sup>106</sup>

- a) Kebebasan (*Al-Hurriyah*), pihak-pihak yang melakukan akad mempunyai kebebasan untuk membuat perjanjian, baik dari segi materi/isi yang diperjanjikan, menentukan pelaksanaan dan persyaratan-persyaratan lainnya, melakukan perjanjian dengan siapa pun, maupun bentuk perjanjian (tertulis atau lisan) termasuk menetapkan cara-cara penyelesaian bila terjadi sengketa.
- b) Persamaan atau Kesetaraan (*Al-Musawah*), asas ini memberi landasan bahwa kedua belah pihak mempunyai kedudukan yang sama antara satu dan lainnya pada saat menentukan hak dan kewajiban masing-masing.

---

<sup>106</sup> *Ibid*, hlm. 15.

- c) Keadilan (*Al'Adalah*), pihak yang melakukan akad dituntut untuk berlaku benar dalam pengungkapan kehendak dan keadaan, memenuhi perjanjian yang telah mereka buat dan memenuhi semua kewajibannya.
- d) Kerelaan/Konsensualisme (*Al-Ridhaiyyah*), asas ini menyatakan bahwa segala transaksi yang dilakukan harus berdasarkan kerelaan antara masing-masing pihak, terwujud dalam terjadinya kata sepakat tanpa perlu dipenuhinya formalitas-formalitas tertentu.
- e) Kejujuran dan Kebenaran (*Ash-Shidq*), asas ini melarang kebohongan dan penipuan dalam bentuk apa pun. Apabila asas ini tidak dijalankan akan merusak legalitas akad yang dibuat.
- f) Tertulis (*Al-Kitabah*), akad yang dilakukan benar-benar berada dalam kebaikan bagi semua pihak yang melakukan akad, sehingga akad itu harus dibuat secara tertulis.

#### **4. Akad Pembiayaan**

Akad pembiayaan pada perbankan syariah berprinsip pada pinjam-meminjam berdasarkan akaq *qaradh*. *Qaradh* merupakan pemberian pinjaman oleh bank kepada nasabah tanpa adanya imbalan. Perikatan jenis ini bertujuan untuk menolong, bukan sebagai perikatan yang mencari

untung (komersil). Bank syariah dapat menyediakan fasilitas ini dalam bentuk berikut ini:<sup>107</sup>

- a) Sebagai dana talangan untuk jangka waktu singkat, maka nasabah akan mengembalikannya dengan cepat, seperti *compensating balance* dan *factoring* (anjak piutang).
- b) Sebagai fasilitas untuk memperoleh dana cepat karena nasabah tidak bisa menarik dananya karena tersimpan dalam deposito.
- c) Sebagai fasilitas membantu usaha kecil atau sosial.

Dasar hukum berdasarkan pada ketentuan sunnah, dapat ditemukan *hujjah* seperti dibawah ini, yaitu:<sup>108</sup>

“Sesungguhnya Muslim yang mempiutangi seorang Muslim dua kali, seolah-olah ia telah bersedekah kepadanya satu kali.”

“Allah akan menolong hamba-Nya selama hamba-Nya menolong saudaranya.”

## 5. Agunan dalam Perspektif Hukum Islam

Dalam Hukum Islam berkaitan dengan jaminan utang dikenal 2 (dua) istilah yaitu *kafalah* dan *rahn*. *Kafalah* adalah jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful'anhu, ashil*). Menurut Bank Indonesia, *kafalah* adalah akad pemberian jaminan (*makful alaih*) yang diberikan satu pihak kepada pihak lain dimana pemberi jaminan (*kafil*) bertanggung jawab atas pembayaran kembali suatu utang yang menjadi

---

<sup>107</sup> Gemala Dewi, *et. al.*, *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 164.

<sup>108</sup> Abdul Ghofur Ansori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006, hlm. 127.

hak penerima jaminan (*makful*).<sup>109</sup> Sedangkan *Rahn*, yaitu benda yang memiliki nilai ekonomis sebagai jaminan atas utang yang dilakukan oleh seseorang dengan ketentuan bahwa hal pihak yang meminjam itu wanprestasi (tidak membayar utang), maka memberikan hak kepada pihak yang meminjamkan untuk menjual barang jaminan tersebut dan diambil sebesar utang pokok yang ada.<sup>110</sup>

Menurut Dewan Syariah Nasional, *Rahn* yaitu menahan barang sebagai jaminan atas utang. Menurut Bank Indoensia, *Rahn* adalah akad penyerahan barang/harta (*mahrhun*) dari nasabah (*rahin*) kepada bank (*murtahin*) sebagai jaminan sebagian atau seluruh utang.<sup>111</sup>

---

<sup>109</sup> Faturrahman Djamil, *Op.Cit*, hlm. 44-45.

<sup>110</sup> *Ibid*, terdapat pada halaman Glosarium.

<sup>111</sup> Faturrahman Djamil, *Loc. Cit*.

**BAB III**

**KEPASTIAN HUKUM OBJEK HAK TANGGUNGAN YANG DIKUASAI**

**BANK DALAM PELAKSANAAN AGUNAN YANG DIAMBIL ALIH (AYDA)**

**LEBIH DARI 1 (SATU) TAHUN**

**A. Hambatan dalam Pelaksanaan AYDA**

Pengaturan mengenai jangka waktu pelaksanaan AYDA terdapat dalam Pasal 23 ayat (2) Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 menyebutkan bahwa BPR wajib melakukan upaya penyelesaian terhadap agunan yang diambil alih (AYDA) dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak pengambilalihan. Upaya penyelesaian ini dapat dilakukan dengan secara aktif memasarkan dan menjual AYDA. Pada praktiknya di lapangan, banyak agunan yang berhenti proses penjualannya oleh bank sampai dengan 3 (tiga) tahun sehingga agunan tersebut tidak kunjung dapat dicairkan.<sup>112</sup> Hal tersebut juga dipengaruhi oleh adanya faktor yang dapat menghambat jalannya proses pengambilalihan agunan oleh kreditor mengakibatkan proses pengambilalihan asset debitor berjalan lambat dan pada akhirnya macet atau berhenti. Hambatan-hambatan tersebut adalah:<sup>113</sup>

---

<sup>112</sup> Dianyendra Hardy, *Perlunya PP Mekanisme Teknis Pelaksanaan AYDA demi Keamanan Praktik Perbankan di Indonesia*, terdapat dalam <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt58aa7da08e8a2/perlunya-pp-mekanisme-teknis-pelaksanaan-ayda-demi-keamanan-praktik-perbankan-di-indonesia-oleh--dianyendra-k-hardy--sh>. 20 Februari 2017. Diakses tanggal 22 Maret 2018 pukul 12.00 WIB.

<sup>113</sup> Ni Wayan Anik Parwati, 2009, *Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) Berupa Tanah dan Bangunan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet di Bank Century, Tbk di Jakarta*, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro (Diakses melalui <https://eprints.undip.ac.id/18390/> pada tanggal 22 Maret 2018 pukul 11.00 WIB).



1. Hambatan dari pihak debitor

Pada umumnya terjadi karena debitor tidak kooperatif dalam menyelesaikan kreditnya yang macet. Oleh karena itu, bank melalui karyawannya atau pihak lain yang ditunjuk melakukan teguran atas debitor macet dengan surat perintah atau dengan akta sejenis guna memperingatkan debitor tersebut, agar jika debitor tidak memenuhi teguran tersebut dapat dikatakan lalai. Pasal 1238 KUHPerdata memuat tentang penagihan yang berarti suatu pemberitahuan oleh pihak kreditor kepada pihak debitor, agar pihak debitor melaksanakan janji untuk membayar kewajibannya dengan segera atau pada waktu yang disebutkan dalam pemberitahuan itu. Namun, yang menjadi kendala adalah tidak semua debitor bersedia dan kooperatif dalam proses AYDA ini karena berbagai alasan, antara lain objek Hak Tanggungan dibutuhkan oleh debitor untuk tempat tinggalnya atau tempat usahanya dan proses pengambilalihan tersebut semakin lama sehingga memakan biaya yang cukup besar, baik bagi bank maupun debitor.

2. Hambatan dari pihak ketiga

Pihak ketiga dalam hal ini terutama pemilik dari tanah dan bangunan yang dijaminakan oleh debitor kepada bank selaku kreditor. Dalam prakteknya, pemilik jaminan sering merasa dirugikan oleh debitor sehingga pada saat debitor wanprestasi, tindakan yang dapat dilakukan oleh bank berdasarkan perjanjian dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah menjual

kepada pihak lain atau mengambil alih jaminan berupa tanah dan bangunan tersebut. Pada pihak ketiga sering kali melakukan perlawanan pada saat proses eksekusi agunan yang akan diambil alih, hal ini disebut dengan *derden verzet* atau perlawanan pihak ketiga yang mempunyai kepentingan karena nyata-nyata hak-haknya dirugikan oleh suatu putusan. Pemilik dari tanah yang dimaksud dalam hal ini adalah pemilik tanah lama atau pemilik tanah sebelum tanah tersebut dibebani Hak Tanggungan. Salah satu kasus yang terjadi yaitu adanya perlawanan yang diajukan oleh Pihak Ketiga terhadap Penetapan No. 39/Eks.HT/2008/PN.Jkt.Sel. tertanggal 31 Oktober 2008 yang diterbitkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan sebagai tindak lanjut atas adanya permohonan Pihak Bank agar dilakukan eksekusi Hak Tanggungan sebidang tanah dan bangunan. Terbeitnya penetapan tersebut berawal dari adanya hubungan hukum berupa Perjanjian Kredit antara Pihak Bank selaku kreditor dengan nasabahnya selaku debitor dengan memakai jaminan milik Pihak Ketiga berupa sebidang tanah dan bangunan serta segala sesuatu yang ada di atasnya yang terletak di Jalan Pangeran Antasari - Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, seluas 1.373 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh tiga meter persegi). Sementara Pihak Ketiga selaku pemilik objek jaminan tidak pernah mengetahui ataupun mengizinkan terhadap siapapun untuk menjaminkan tanah miliknya kepada Pihak Bank atau Pihak Ketiga lainnya. Perjanjian Kredit antara Pihak Bank dengan nasabah debitor dengan memakai jaminan

milik Pihak Ketiga tersebut telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan yang dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan seolah-olah ditandatangani oleh pemilik tanah yang terletak di Jalan Pangeran Antasari - Cilandak, Kotamadya Jakarta Selatan, seluas 1.373 m<sup>2</sup> (seribu tiga ratus tujuh puluh tiga meter persegi) dalam kapasitasnya sebagai Penjamin. Sebagaimana bukti yang terungkap di persidangan, orang yang seolah-olah dijadikan sebagai penjamin tersebut diketahui telah meninggal dunia lebih dahulu sebelum ditandatanganinya perjanjian kredit. Oleh karena itu Pihak Ketiga mengajukan gugatan dengan register perkara nomor 1503/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Sel. karena merasa dirugikan.<sup>114</sup>

3. Hambatan dari pihak negara melalui ketentuan perundang-undangan

Dalam hal ini adalah berbagai ketentuan perundang-undangan yang berlaku yang dapat menghambat penyelesaian kredit macet melalui pengambilan asset debitor (AYDA) oleh bank. Antara lain yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut.

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru ada 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh

---

<sup>114</sup> Heru Sugiyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-hatian oleh Bank dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, *Jurnal Yuridis*, No. 1 Vol. 4, Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jakarta, 2017, hlm. 99-100.

pemilikinya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli. Setelah berlakunya UUPA, maka peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan *Staatsblad* 1834 Nomor 27 tentang Ordonansi balik nama (*Overschrijving Ordonantie*), cara peralihan atau penyerahan hak milik atas tanah dapat dilakukan dengan balik nama, sehingga hak milik atas tanah baru beralih jika telah dilakukan penyerahan dengan balik nama pada sertifikat. Salah satu kendala dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah adalah adanya perbuatan yang sering kali menimbulkan benturan dalam rangka peralihan hak milik atas tanah adalah menyangkut hubungan hukum dan perbuatan hukum yaitu dalam perbuatan peralihan hak milik atas tanah karena hal ini menyangkut banyak orang. Hubungan hukum dan perbuatan hukum yang dimaksud dalam bentuk *konsensual obligatoir*, yaitu suatu perjanjian dengan kata sepakat yang melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Dalam sebuah lelang eksekusi (putusan pengadilan) akan sering sekali timbul permasalahan dimana pihak tereksekusi akan menolak menyerahkan sertifikat asli hak atas tanah yang akan dilelang.<sup>115</sup>

Jangka waktu penjualan pada BPR untuk menjual agunan dalam 1 (satu) tahun menimbulkan kendala-kendala pada prosesnya. Sebagai contoh, kendala

---

<sup>115</sup> Christilia Elvira Mononutu, "Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", *Jurnal Hukum*, No. 6 Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2016, hlm. 81.

pada proses pengambilalihan agunan melalui AYDA terjadi pada PT. BPR Tata Anjung Sari sebagai bank swasta. Hal ini disebabkan karena berbagai ketentuan hukum yang belum menguntungkan bagi bank swasta nasional, seperti jangka waktu pengambilalihan asset debitor maksimal 1 (satu) tahun, ketentuan jangka waktu tersebut dinilai terlalu pendek.<sup>116</sup>

Kendala lain yang terjadi di lapangan adalah untuk melakukan eksekusi terhadap objek jaminan Hak Tanggungan, sebagaimana kasus 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen di komplek Perumahan Sakura Garden Batam Persil Nomor 97 sesuai dengan Hak Guna Bangunan (HGB) Noor 77 seluas 90 m<sup>2</sup>. Debitor berinisial SR adalah pemilik sebidang tanah berikut 1 (satu) unit bangunan rumah tinggal permanen di komplek Perumahan Sakura Garden Batam Persil Nomor 97 sesuai dengan Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 77 seluas 90 m<sup>2</sup>. Bahwa tanah tersebut oleh debitor telah dipasang Hak Tanggungan peringkat pertama dengan Nomor 170/2005 dihadapan PPAT Soehendro Gautama sebagai jaminan atas pemberian fasilitas kredit sebesar Rp 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) dari PT. Bank UOB Indonesia, TBK Cabang Batam. PT. Bank UOB Indonesia, TBK Cabang Batam telah melakukan penagihan secara persuasif dan melakukan pendekatan secara kekeluargaan namun upaya tersebut tidak membuahkan hasil, kemudian PT. Bank UOB Indonesia, TBK Cabang Batam melakukan somasi (peringatan) kepada debitor, namun tidak diindahkan, sebelum melakukan upaya hukum terakhir yaitu melakukan eksekusi terhadap objek

---

<sup>116</sup> Luh Putu Sri Adyani, *Op. Cit*, hlm. 2.

jaminan Hak Tanggungan peringkat pertama sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Namun, debitor menolak untuk mengosongkan rumah tersebut. Hal ini jelas telah merugikan PT. Bank UOB Indonesia, TBK Cabang Batam karena objek Hak Tanggungan berupa rumah tersebut secara hukum seharusnya dieksekusi oleh kreditor sebagai jaminan pelunasan utang dari debitor.<sup>117</sup>

Berdasarkan hambatan-hambatan atau kendala-kendala yang terjadi selama proses pengambilalihan agunan seperti yang telah dijelaskan diatas, mengakibatkan bertambah lama proses AYDA yang dilakukan. Mengingat kondisi di lapangan sering terjadi permasalahan tersebut hingga agunan yang diambil alih dapat berjalan lebih dari 3 (tiga) tahun.

Sesuai dengan Pasal 36 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012, AYDA yang telah dilakukan upaya penyelesaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34, ditetapkan memiliki kualitas sebagai berikut:<sup>118</sup>

- a) Lancar, apabila AYDA dimiliki sampai dengan 1 (satu) tahun;
- b) Kurang Lancar, apabila AYDA dimiliki lebih dari 1 (satu) tahun sampai dengan 3 (tiga) tahun;
- c) Diragukan, apabila AYDA dimiliki lebih dari 3 (tiga) tahun sampai dengan 5 (lima) tahun;
- d) Macet, apabila AYDA dimiliki lebih dari 5 (lima) tahun.

Berdasarkan ketentuan pada Pasal 36 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012, dapat dilihat bahwa agunan yang diambil alih dapat saja menjadi

---

<sup>117</sup> Yoice Irene Lamtiur P, "Tinjauan Yuridis Atas Tindakan Debitor yang Menolak Pengosongan Barang Jaminan yang Dieksekusi oleh Bank", *Jurnal Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Sumatera Utara, hlm. 4.

<sup>118</sup> Pasal 36 Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012.

kurang lancar, diragukan bahkan sampai dengan macet. Hal tersebut dapat menunjukkan bahwa dalam praktiknya di lapangan, pengambilalihan agunan dapat berlangsung lebih dari 1 (satu) tahun bahkan dapat berjalan lebih dari 5 (lima) tahun. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank.

#### **B. Kepastian Hukum Objek Hak Tanggungan yang Dikuasai oleh Bank dalam Pelaksanaan AYDA Lebih Dari 1 (Satu) Tahun**

Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 telah menentukan bahwa upaya penyelesaian AYDA paling lama 1 (satu) tahun sejak pengambilalihan agunan, bukan berarti bahwa setiap proses penyelesaian tersebut akan berjalan dengan lancar, misalkan terjadi hambatan-hambatan seperti yang telah dijelaskan sebelumnya. Pada dasarnya UU Hak Tanggungan memberikan kemudahan bagi kreditor dalam mempercepat proses pelaksanaan agunan yang diambil alih sehingga tidak melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan dalam menyelesaikan pelunasan piutangnya apabila debitur cidera janji.

Pengambilalihan agunan melalui eksekusi atas objek Hak Tanggungan dalam praktiknya sering dilawan atas dasar ketidakjelasan status hukum kepemilikan objek jaminan, atau jumlah utang yang belum pasti (*fix*). Dalam beberapa kasus ditemukan bahwa penyelesaian kredit macet melalui eksekusi objek jaminan Hak Tanggungan berdasarkan titel eksekutorial mengalami hambatan dan membutuhkan waktu yang panjang. Pada Putusan Nomor

383/Pdt.G/2008/PN.Jkt.Bar. ditemukan bahwa diperlukan waktu sekitar 4 (empat) tahun (1 Oktober 2007 sampai dengan 10 November 2011) bagi kreditor untuk mengeksekusi jaminan Hak Tanggungan. Kenyataan ini tentu belum sejalan dengan tujuan dari UU Hak Tanggungan yang salah satunya menyatakan bahwa eksekusi Hak Tanggungan dilaksanakan secara mudah dan pasti.<sup>119</sup> Hal ini tentu saja akan menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank karena melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan. Pada akhirnya akan melanggar legalitas aspek Hukum Jaminan, yaitu bahwa jaminan atau agunan tidak boleh dimiliki oleh kreditor. Aspek hukum ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 UU Hak Tanggungan yang menyebutkan bahwa kreditor dilarang secara serta merta menjadi pemilik objek Hak Tanggungan karena debitor cidera janji. Berdasarkan Penjelasan Pasal 12 UU Hak Tanggungan, ketentuan ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan debitor dan pemberi Hak Tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Objek Hak Tanggungan yang diperjanjikan untuk dimiliki oleh Pemegang Hak Tanggungan maka batal demi hukum.

Untuk melindungi aspek hukum diatas, maka Pasal 12A UU Perbankan menentukan bahwa bank dapat membeli agunan melalui pelelangan maupun diuar pelelangan berdasarkan penyerahan sukarela maupun berdasarkan kuasa untuk

---

<sup>119</sup> RM Anton Suyatno, dkk, "Perlawanan Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial", *Jurnal Hukum dan Peradilan*, No. 1 Vol. 3, Direktorat Pembinaan Tenaga Teknis Peradilan Umum, Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2014, hlm. 1.



menjual diluar pelelangan apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya, dengan ketentuan agunan yang telah dibeli tersebut wajib dicairkan secepatnya.<sup>120</sup> Penjelasan pasal ini menyebutkan bahwa pembelian agunan oleh bank dimaksudkan untuk mempercepat penyelesaian kewajiban debitor. Bank tidak diperbolehkan untuk memiliki agunan yang telah dibelinya tersebut dan secepat-cepatnya harus dijual kembali agar hasil penjualan agunan dapat segera dimanfaatkan oleh bank untuk menyelesaikan kewajiban debitor.

Penguasaan agunan oleh bank pada saat pelaksanaan AYDA yang melebihi jangka waktu 1 (satu) tahun tetap tidak dapat dimiliki oleh bank itu, meskipun masih dikuasai guna penyelesaian kewajiban debitor. Pasal 12A UU Perbankan merupakan salah satu wujud kepastian hukum bagi objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank pada saat pelaksanaan AYDA lebih dari 1 (satu) tahun. Kepastian hukum dalam peraturan ini untuk mempertahankan prinsip bahwa jaminan bukan untuk memiliki barangnya, tetapi menjamin bahwa debitor akan melakukan kewajibannya hingga lunas atau apabila macet dapat secepatnya dijual untuk melunasi utang debitor tersebut.

Pelaksanaan AYDA melalui pelelangan umum tidak terlepas dari kesulitan dalam mencari pembeli objek Hak Tanggungan yang akan dieksekusi melalui lelang tersebut. Kesulitan ini menyebabkan waktu yang diperlukan untuk menjual objek Hak Tanggungan semakin banyak. Namun, dalam Pasal 78 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

---

<sup>120</sup> Pasal 12A ayat (1) UU Perbankan.

menentukan bahwa pembelian agunan oleh bank dilakukan oleh pihak lain yang ditunjuk kemudian dalam jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung mulai tanggal pelaksanaan lelang. Apabila dalam jangka waktu 1 (satu) tahun telah terlampaui belum menemukan pembeli objek Hak Tanggungan yang akan dilelang, maka bank ditetapkan sebagai pembeli. Peraturan ini memberikan kepastian hukum bahwa terhadap tidak adanya pembeli objek Hak Tanggungan yang akan dilelang dalam pelaksanaan AYDA menetapkan bank sebagai pembeli.

Pelaksanaan AYDA oleh bank bertujuan untuk mempercepat penyelesaian kewajiban debitur yang macet. Salah satunya melalui eksekusi agunan yang sebelumnya telah dijaminan kepada kreditor untuk memperoleh fasilitas kredit. Kreditor biasanya melakukan eksekusi melalui parate eksekusi. Parate eksekusi adalah melakukan eksekusi sendiri tanpa bantuan atau campur tangan pengadilan atau hakim.<sup>121</sup> Dalam pelaksanaan parate eksekusi terhadap objek jaminan, kreditor tidak secara serta merta melaksanakan parate eksekusi, akan tetapi terlebih dahulu dilakukan teguran-teguran sesuai dengan kebiasaan hukum yang berlaku dalam praktek lembaga perbankan. Apabila debitur tidak melaksanakan kewajibannya barulah dilakukan langkah parate eksekusi terhadap objek jaminannya.<sup>122</sup>

---

<sup>121</sup> Tengku Erwinsyahbana dan Vivi Lia Falini Tanjung, “Kepastian Hukum Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Diletakkan Sita Jaminan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.)”, *Jurnal*, Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018, hlm. 8-9.

<sup>122</sup> Tri Kurniawan Ahinea, “Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan”, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 2, Vol. 4, Fakultas Hukum Universitas Tadulako, 2016, hlm. 6.

Dapat diperhatikan ketentuan yang terdapat dalam Pasal 6 UU Hak Tanggungan, yang menentukan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum, serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Dalam penjelasan Pasal 6 UU Hak Tanggungan disebutkan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan yang diutamakan yang dipunyai oleh pemegang Hak Tanggungan atau pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak Tanggungan bahwa apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi Hak Tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan. Dengan demikian dapat dikatakan bahwa hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang Hak Tanggungan, atau oleh pemegang Hak Tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang Hak Tanggungan.<sup>123</sup> Karena Pasal 6 UU Hak Tanggungan memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan untuk dapat melakukan parate eksekusi,

---

<sup>123</sup> *Ibid*, hlm. 10.

dengan kata lain diperjanjikan atau tidak diperjanjikan, hak itu demi hukum dipunyai pemegang Hak Tanggungan. Oleh karena itu Sertifikat Hak Tanggungan yang merupakan tanda bukti adanya Hak Tanggungan yang diberikan oleh Kantor Pertanahan dan yang memuat irah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.<sup>124</sup> Parate eksekusi Hak Tanggungan dapat dilakukan langsung tanpa *fiat* eksekusi Pengadilan berdasarkan Surat Edaran Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN) Nomor SE-21/PN/1998 *jo.* SE-23/PN/2000 tentang Petunjuk Pelaksanaan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UU Hak Tanggungan yang menentukan bahwa kreditor dapat melakukan eksekusi Hak Tanggungan dengan kewenangan sendiri.<sup>125</sup>

Pelaksanaan parate eksekusi merupakan suatu perlindungan bagi pihak kreditor agar dalam proses pemberian kredit, khususnya setelah kredit tersebut direalisasi dan telah diterima debitor, pihak kreditor tidak dirugikan oleh pihak debitor yang melakukan wanprestasi terutama dalam melaksanakan perjanjian kredit, juga untuk memberikan kepastian hukum pengembalian kredit yang telah

---

<sup>124</sup> Abd. Salam, *Problema Eksekusi Hak Tanggungan Atas Dasar Wanprestasi dalam Akad Murabahah*, terdapat dalam [https://www.pamataran.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&catid=37%3AArtikel&id=445%3Aproblema-eksekusi-hak-tanggungan-atas-dasar-wanprestasi-dalam-akad-murabahah&Itemid=87](https://www.pamataran.go.id/index.php?option=com_content&view=article&catid=37%3AArtikel&id=445%3Aproblema-eksekusi-hak-tanggungan-atas-dasar-wanprestasi-dalam-akad-murabahah&Itemid=87) diakses terakhir pada tanggal 4 Mei 2018 pukul 15.43 WIB.

<sup>125</sup> Tan, Henny Tanuwidjaja, “Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan”, *Refleksi Hukum*, No. 1 Vol. 10, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya, 2016, hlm. 16.

diberikan kreditor kepada debitor dan kepastian hukum merupakan salah satu asas essensial dalam negara hukum.<sup>126</sup> Dapat dikatakan bahwa kreditor yang mendapatkan kepastian hukum dalam pengambilalihan agunan melalui parate eksekusi dapat mempercepat prosesnya sehingga pelaksanaan AYDA tidak melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan, yaitu paling lama 1 (satu) tahun.

Dalam pelaksanaan parate eksekusi Hak Tanggungan terdapat kendala-kendala meliputi kendala yuridis dan kendala sosiologis. Kendala yuridis utamanya adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3021/K/Pdt/1984 (30 Januari 1984) yang menyatakan bahwa parate eksekusi yang dilakukan tidak dengan meminta persetujuan pengadilan negeri, meskipun didasarkan Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdara, adalah perbuatan melawan hukum dan lelang yang dilakukan adalah batal demi hukum. Hal ini berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Sementara kendala sosiologisnya adalah perlawanan melalui gugatan pengadilan, yang dilakukan oleh debitor ketika mengetahui bahwa bank akan melakukan upaya eksekusi atas tanah dan atau bangunan yang menjadi jaminan kredit dan kesulitan bank mencari pembeli lelang atas tanah dan bangunan yang menjadi objek lelang eksekusi tersebut.<sup>127</sup> Oleh karena itu sering terjadi perlawanan dari pihak debitor yang menyebabkan proses pelaksanaan agunan yang diambil alih melalui eksekusi objek Hak Tanggungan melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan yaitu paling lama 1 (satu) tahun.

---

<sup>126</sup> Tri Kurniawan Ahinea, *Op. Cit.*, hlm. 11.

<sup>127</sup> Tan, Henny Tanuwidjaja, *Op. Cit.*, hlm. 11.

Seperti contoh perkara perdata dalam tingkat kasasi sesuai dengan Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015 berikut ini:<sup>128</sup>

Para Pihak:

1. Sudirman, bertempat tinggal di RT 003/RW005, Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang;
2. Yerniati, bertempat tinggal di RT 003/RW005, Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang.

**Selanjutnya disebut sebagai Para Pemohon Kasasi dahulu Pelawan 1,2/Para Tebanding.**

#### **Lawan**

Rivanul Lukman Armyn, bertempat tinggal di Kav. Polri, Blok H/102, RT 002/RW 009, Pulo Gadung, Jakarta Timur dan/atau Komplek Tamana Graha Indah Lestari Blok B, Nomor 8, RT 005/RW 002, Kelurahan Kampung Lapai, Kecamatan Nanggalo, Kota Padang. **Selanjutnya disebut sebagai Termohon Kasasi dahulu Terlawan 1/Pembanding 1.**

#### **Dan**

1. a. H. Romawi Hosen;  
b. Zuraida Syafar, keduanya adalah Suami Isteri bertempat tinggal di Jalan Prof. Hamka Nomor 15, Kota Padang;
2. Bambang Noviaro, bertempat tinggal di Rimbo Panjang RT 003/RW 005, Lubuk Buaya, Kecamatan Kota Tengah, Kota Padang;

---

<sup>128</sup> Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) Nomor 1413 K/Pdt/2015, hlm. 1.

3. PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Nurul Barokah, berkedudukan di alan Jend. Sudirman Nomor 40, Pasar Mudik, Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman;
4. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Padang, beredudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 79, Padang.

**Selanjutnya disebut sebagai Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan 2 a, 2b, 3, 4, dan 5/Pembanding 2,3, dan Para Turut Terbanding.**

Tentang duduk perkara:<sup>129</sup>

Bahwa Pelawan-Pelawan adalah pemilik sah dan menguasai sepenuhnya bangunan rumah yang berdiri diatas sebidang tanah hak milik Pelawan 2, *bermande* dan beradik kakak, terletak di Jalan Adinegoro, Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tangah, Kota Padang, didirikan oleh Pelawan-Pelawan pada tahun 1980 dan pada waktu itu tercatat atas nama Pelawan 2, *bermande* dan beradik kakak, yaitu Ramalan (Ibu Pelawan 2), Mayami, Asmana, Yurma, Yerniati dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1399., GS Nomor 504, tanggal 25 Maret 1980 seluas 767 m<sup>2</sup> (tujuh ratus enam puluh tujuh meter persegi). Namun kini telah beralih kepada Terlawan 2a dengan SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007 seluas 567 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) atas nama Terlawan 2a yang kemudian telah beralih menjadi atas nama Terlawan 1. Bahwa tanpa

---

<sup>129</sup> Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) Nomor 1413 K/Pdt/2015, hlm. 2.

sepengetahuan Pelawan 2 tanah tersebut ralah dipecah menjadi 2 (dua) bagian oleh Terlawan 2a (H. Romawi Hosen) dengan SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007 seluas 567 m<sup>2</sup> (lima ratus enam puluh tujuh meter persegi) atas nama Terlawan 2a (objek perkara), dan seluas 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) yang dikenal dengan SHM Nomor 4933/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02781/2007. Bahwa tanpa sepengetahuan dan seizin Pelawan 2 SHM Nomor 4934 atas nama Terlawan 2a telah digunakan sebagai jaminan utang, Terlawan 2a memberi kuasa membebankan Hak Tanggungan kepada Terlawan 4 dengan Kuasa Nmor 5 tertanggal 15 Desember 2008 dan terbitlah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 11/2009 tertanggal 8 Januari 2009 kepada Terlawan 4 *in casu* PT. BPR Nurul Barokah yang melahirkan Perjanjian Kredit Nomor 130.600.893/2008 tertanggal 15 Desember 2008 antara Terlawan 2 dengan Terlawan 4. Bahwa kemudian Terlawan 2 mengalami kemacetan pembayaran kredit, maka Terlawan 4 *in casu* PT. BPR Nurul Barokah mengajukan lelang ekeekusi Hak Tanggungan melalui perantara Terlawan 5 (KPKNL) dan dilakukan lelang pada 15 Maret 2011 yang pemenangnya adalah Terlawan 1 dengan Risalah Lelang Nomor 028/2011 tertanggal 15 Maret 2011. Bahwa Terlawan 1 telah mengajukan Eksekusi Pengosongan terhadap objek perkara melalui Pengadilan Negeri Keas IA Padang dimana yang menjadi Termohon Eksekusi Pengosongan adalah Terlawan 2. Bahwa pada tanggal 29 April 2013 Terlawan 3 *in casu*



Bambang Noviarto dan uga Terlawan 2b *in casu* Zuraida Syafar telah menerima *relaas* panggilan *aanmaning* dari Pengadilan Negeri Kelas IA Padang yang pada pokoknya meminta agar Terlawan 3 dan 2 menyerahkan dengan sukarela tanah dan bangunan sesuai dengan risalah lelang Nomor 028/2011.

Bahwa Pengadilan Negeri Padang memberikan Putusan Nomor 77/Pdt.Plw/2013/PN.Pdg., tanggal 8 Juli 2014 dengan amar sebagai berikut:<sup>130</sup>

Dalam Provisi:

Menolak Provisi Para Pelawan;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak Eksepsi Terlawan 1, Terlawan 4 dan 5;

Dalam Pokok Perkara:

- 1) Mengabulkan Perlawanan Para Pelawan untuk sebagian;
- 2) Menyatakan Pelawan-Pelawan adalah Pelawan-Pelawan yang beriktikad baik;
- 3) Menyatakan Pelawan-Pelawan adalah pemilik sah bangunan rumah yang berdiri dengan SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007 seluas lk. 567 m<sup>2</sup>.
- 4) Menyatakan tindakan Terlawan 2 yang menggunakan SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007 seluas lk. 567 m<sup>2</sup> berikut bangunan berupa 1 unit rumah milik Pelawan-Pelawan kepada Terlawan 4 adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
- 5) Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5 tanggal 15 Desember 2008, yang dibuat dihadapan Notaris Brian Milano, S.H.;
- 6) Menyatakan tindakan Terlawan 5 yang melakukan lelang eksekusi terhadap SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 7 Januari 2008, Nomor 02782/2007 seluas lk. 567 m<sup>2</sup> berikut bangunan milik sah Pelawan-Pelawan yang berdiri diatasnya adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

---

<sup>130</sup> Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) Nomor 1413 K/Pdt/2015, hlm. 17.

- 7) Menyatakan APHT Nomor 11/2009 tertanggal 8 Januari 2009 yang dibuat oleh Terlawan 2 selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan Terlawan 4 selaku Penerima Hak Tanggungan adalah batal tidak memiliki kekuatan hukum serta lumpuh daya berlakunya;
- 8) Menyatakan Risalah Lelang Nomor 128/2011 tertanggal 15 Maret 2011 batal demi hukum dan tidak memiliki daya berlaku;
- 9) Menyatakan Eksekudi Pengosongan terhadap tanah SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 7 Januari 2008, Nomor 02782/2007 seluas lk. 567 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya, tidak memiliki dasar hukum untuk dilaksanakan;
- 10) Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk selebihnya.

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Terlawan 1 untuk sebagian;
2. Menyatakan SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007 seluas lk. 567 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Terlawan 2a (H. Romawi Hosen) adalah sah dan berkekuatan hukum atas nama hak milik Terlawan 1 (Rivanul Lukman Armyn);
3. Menolak gugatan Rekonvensi Terlawan 1 untuk selebihnya.

Menimbang bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Terlawan/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Padang tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan Putusan Nomor 178/PDT/2014/PT.Pdg., tanggal 5 Januari 2015 dengan amar sebagai berikut:<sup>131</sup>

Menerima permohonan Banding dari Para Terlawan/Para Pembanding tersebut;

Dalam Provisi:

Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Terlawan/Terbanding;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Padang tanggal 8 Juli 2014, Nomor 77/Pdt.Plw/2013/PN.Pdg., tentang eksepsi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

---

<sup>131</sup> Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) Nomor 1413 K/Pdt/2015, hlm. 19.

1. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padang tanggal 8 Juli 2014, Nomor 77/Pdt.Plw/2013/PN.Pdg., yang dimohonkan banding tersebut;
2. Menyatakan bahwa Para Pelawan/Para Terbanding adalah Pelawan yang tidak benar;
3. Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Terlawan 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007 seluas lk. 567 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Terlawan 2a (H. Romawi Hosen) adalah sah dan berkekuatan hukum atas nama hak milik Terlawan 1 (Rivanul Lukman Armyn);
3. Menolak gugatan Rekonvensi Terlawan 1 untuk selebihnya.

Bahwa Pelawan 1,2/Para Terbanding mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Februari 2013. Amar putusan kasasi pada Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015 tanggal 20 Oktober 2015 adalah menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi 1. Sudirman, 2. Yerniati tersebut. Dengan pertimbangan hukum Mahkamah Agung bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasai sebagaimana termuat dalam memori kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang membatalkan Pengadilan Negeri) sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:<sup>132</sup>

- a) Bahwa Terlawan 1 adalah pembeli objek sengketa melalui lelang yang dilaksanakan secara sah yaitu lelang atas Hak Tanggungan, sehingga Terlawan 1 dikualifisir sebagai pembeli beriktikad baik yang harus dilidungi hukum, dengan demikian Pelawan adalah bukan Pelawan yang baik dan benar;
- b) Bahwa alasan-alasan mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kaai, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-

---

<sup>132</sup> Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) Nomor 1413 K/Pdt/2015, hlm. 25.

syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana dimaksud dalam Paal 30 Undang-Undang Noor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

- c) Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, ternyata Putusan *judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undnag-undangb, maka permohonan kaasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Sudirman dan kawan harus ditolak.

Berdasarkan kasus diatas, proses penyelesaian AYDA melalui eksekusi objek Hak Tanggungan yang dilaksanakan pada tanggal 15 Maret 2011 tidak langsung mendapatkan objek sengketa. Karena sampai dengan 29 April 2013 pihak tereksekusi menerima *relaas* panggilan *aanmaning* dengan kata lain hingga tahun 2013 objek sengketa belum dapat dikosongkan. Kendala lain yang dialami oleh pemenang lelang dalam hal ini Rivanul Lukman Armyn adalah adanya gugatan perlawanan dari pihak ketiga yang merasa dirugikan. Gugatan ini dimaksudkan untuk menunda pelaksanaan eksekusi sehingga proses eksekusi ditunda selama perkara ini selesai diputus. Pada putusan tingkat pertama, menyatakan bahwa pelaksanaan lelang objek sengketa pada 15 Maret 2011 batal demi hukum dan tidak memiliki daya berlaku. Namun pada tingkat banding, putusan banding telah membatalkan putusan pada tingkat pertama, dan kasus ini telah sampai pada tingkat kasasi pada 2015, artinya pelaksanaan AYDA yang dilakukan oleh PT. BPR Nurul Barokah telah berjalan melebihi waktu yang telah ditetapkan yaitu paling lama 1 (satu) tahun.

Selain parate eksekusi, jenis eksekusi lain dapat dilakukan oleh bank selaku kreditor. Ketentuan tentang jenis eksekusi objek Hak Tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UU Hak Tanggungan, yaitu Eksekusi dengan Penetapan Pengadilan (fiat eksekusi) dan Eksekusi dengan penjualan di bawah tangan. Eksekusi dengan Penetapan Pengadilan (fiat eksekusi) terdapat dalam Pasal 14 ayat (2) jo Pasal 20 ayat (2) UU Hak Tanggungan. Bank dapat mengajukan permohonan penetapan pengadilan (fiat eksekusi) melalui pengadilan negeri maupun pengadilan agama (untuk bank syariah atau lembaga syariah) merujuk pada ketentuan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.<sup>133</sup> Praktik pelaksanaan eksekusi yang umumnya dikabulkan melalui penetapan pengadilan adalah eksekusi jaminan akibat adanya perjanjian kredit antara nasabah dengan pihak bank. Hal ini disebabkan karena pada umumnya utang dan penjaminan dalam perjanjian kredit dapat dibuktikan dengan cepat dan sederhana. Dalam pengajuan permohonan eksekusi atas Sertifikat Hak Tanggungan yang berirah-irah “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” kepada Ketua Pengadilan Negeri agar dikabulkan maka permohonan tersebut sebaiknya berisikan tuntutan sebagai berikut:<sup>134</sup>

1. Melakukan peneguran kepada termohon (debitor) agar memenuhi isi Sertifikat Hak Tanggungan;

---

<sup>133</sup> Marnita, “Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Branch Lampung)”, *Jurnal Hukum*, Issue 3 Vol. 10, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2016, hlm. 532.

<sup>134</sup> RM Anton Suyatno, *Op. Cit*, hlm. 3.

2. Apabila dalam waktu 8 (delapan) hari sejak peneguran, termohon (debitor) melalaikannya maka Ketua Pengadilan Negeri akan melakukan Sita Eksekusi terhadap benda jaminan milik termohon (debitor);
3. Agar Ketua Pengadilan Negeri menetapkan Lelang Eksekusi terhadap benda jaminan tersebut untuk pelunasan utang termohon (debitor).

Eksekusi dengan penjualan di bawah tangan terdapat dalam Pasal 20 ayat (2) dan ayat (3) UU Hak Tanggungan. Yang dimaksud penjualan di bawah tangan (*Offsetting*) adalah penjualan atas tanah yang dijadikan jaminan dan dibebani Hak Tanggungan oleh kreditor sendiri secara langsung kepada orang lain/pihak yang berminat, tetapi juga dibantu oleh pemilik tanah dan bangunan yang dimaksud.<sup>135</sup> Penjualan dibawah tangan dapat dilakukan asalkan hal tersebut disepakati oleh pemberi dan pemegang Hak Tanggungan, dan dengan memenuhi syarat bahwa pelaksanaan penjualan dibawah tangan ini hanya dapat dilakukan setelah lewat waktu 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/atau pemegang Hak Tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya 2 (dua) surat kabar yang beredar di daerah yang bersangkutan dan/atau media massa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan. Pelaksanaan eksekusi ini dimaksudkan untuk mempercepat penjualan objek Hak Tanggungan dan dengan harga penjualan tinggi.<sup>136</sup>

---

<sup>135</sup> Marnita, *Op. Cit*, hlm. 532.

<sup>136</sup> Riki Rustam, *Loc. Cit*, hlm. 206.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Objek Hak Tanggungan pada prinsipnya tidak dapat dimiliki oleh kreditor sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 UU Hak Tanggungan. Untuk melindungi prinsip ini maka Pasal 12A UU Perbankan menentukan bahwa agunan yang dibeli oleh bank wajib dijual kembali secepat-cepatnya guna pelunasan piutangnya karena bank tidak diperbolehkan untuk memiliki agunan yang telah dibeli tersebut. Ini adalah perwujudan kepastian hukum objek Hak Tanggungan yang dikuasai oleh bank dalam pelaksanaan AYDA lebih dari 1 (satu) tahun. Kepastian hukum dalam peraturan ini untuk mempertahankan prinsip bahwa jaminan bukan untuk memiliki barangnya, tetapi digunakan untuk menjamin bahwa debitor akan melakukan kewajibannya hingga lunas atau apabila macet dapat secepatnya dijual untuk melunasi utang debitor tersebut.

#### **B. Saran**

Bank sebagai kreditor pemegang Hak Tanggungan sebaiknya mengupayakan agar proses pengambilalihan agunan untuk pelunasan piutangnya tidak melebihi jangka waktu yang telah ditetapkan, yaitu 1 (satu) tahun. Kreditor dapat menempuh penjualan agunan diluar pelelangan dengan menjual dibawah tangan agunan tersebut. Atau kreditor dapat menempuh cara lain melalui parate

eksekusi agar dapat mempermudah dan mempercepat proses eksekusi agunan yang akan diambil alih.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Abdul Ghofur Ansori, *Pokok-Pokok Hukum Perjanjian Islam di Indonesia*, Citra Media, Yogyakarta, 2006.
- Abdul R. Saliman, *et.al.*, *Hukum Bisnis untuk Perusahaan*, Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Abdulkadir Muhamad, *Hukum Perdata Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.
- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Badriyah Harun, *Penyelesaian Sengketa Kredit Bermasalah*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2010.
- Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, Pustaka Setia, Bandung, 2008.
- Burhanuddin Susanto, *Hukum Perbankan Syariah di Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2008.
- Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, Djambatan, Jakarta, 1996.
- Gemala Dewi, *et. al.*, *Hukum Perikatan Islam Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006.
- J. Satrio, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
- Kasmir, *Dasar-Dasar Hukum Perbankan*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2014.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing, Malang, 2005.
- Muhamad Djumhana, *Hukum Perbankan di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, PT RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Munir Fuady, *Hukum Perkreditan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, 2002.
- Nasroen Yasabari dan Nina Kurnia Dewi, *Penjaminan Kredit: Mengantar UKMK Mengakses Pembiayaan*, Alumni, Bandung, 2015.

- Nurdin Usman, *Konteks Implementasi Berbasis Kurikulum*, PT. RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005.
- Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001.
- Sutan Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan dalam Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah Yang Dihadapi Oleh Perbankan*, Alumni, Bandung, 1999.
- Riky Rustam, *Hukum Jaminan*, UII Press, Yogyakarta, 2007.
- Thomas Suyatno, *Dasar-Dasar Perkreditan*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 1995.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Soebekti, *Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Aluni, Bandung, 1982.
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, BPHN dan Liberty, Yogyakarta, 2011.
- Uswatun Hasanah, *Hukum Perbankan*, Setara Press, Malang, 2017.
- Zainal Asikin, *Pengantar Hukum Perbankan di Indonesia*, PT RajaGrafindo, Jakarta, 2015.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan.
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah selanjutnya disebut dengan UU Perbankan Syariah.
- Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/PBI/2006 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor 9/9/PBI/2007 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/21/PBI/2006 tentang Penilaian

Kualitas Aktiva Bank Umum yang Melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 13/26/PBI/2011 tentang Perubahan Atas Peraturan Bank Indonesia Nomor 8/19/2006 tentang Kualitas Aktiva Produktif dan Pembentukan Penyisihan Penghapusan Aktiva Produktif Bank Perkreditan Rakyat.

Peraturan Bank Indonesia Nomor 14/15/PBI/2012 tentang Penilaian Kualitas Aset Bank Umum.

### C. Jurnal

Christilia Elvira Mononutu, Pemindahan Hak Milik Atas Tanah Hasil Lelang Menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *Jurnal Hukum*, No. 6 Vol. 5, Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, 2016.

Heru Sugiyono, Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-hatian oleh Bank dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan, *Jurnal Yuridis*, No. 1 Vol. 4, Fakultas Hukum UPN "Veteran" Jakarta, 2017.

Marnita, Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Sebagai Upaya Penyelesaian Pembiayaan Bermasalah (Studi pada PT Bank Muamalat Indonesia Branch Lampung), *Jurnal Hukum*, Issue 3 Vol. 10, Fakultas Hukum Universitas Lampung, 2016.

RM Anton Suyatno, dkk, Perlawanan Dalam Eksekusi Objek Jaminan Hak Tanggungan Berdasarkan Titel Eksekutorial, *Jurnal Hukum dan Peradilan*, No. 1 Vol. 3, Direktorat Pembinaan Tenaga Teknis Peradilan Umum, Direktorat Jenderal Badan Peradilan Umum Mahkamah Agung Republik Indonesia, 2014.

Sumartik, Analisis Penyelesaian Kredit Macet Melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Pada PT. BPR Buduran Delta Purnama Sidoarjo, *Jurnal Ilmu Ekonomi, Manajemen, dan Akuntansi*, No. 1 Vol. 5, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, 2016.

Tata Wijaya, Asas Kepastian Hukum, Keadilan dan Kemanfaatan dalam Kaitannya dengan Putusan Kepailitan Pengadilan Niaga, *Jurnal Dinamika Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, No. 2 Vol. 14, 2014.

Tan, Henny Tanuwidjaja, "Parate Eksekusi Hak Tanggungan Kontra Fiat Pengadilan", *Refleksi Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Narotama Surabaya No. 1 Vol. 10, 2016.

Tengku Erwinsyahbana dan Vivi Lia Falini Tanjung, Kepastian Hukum Eksekusi Objek Hak Tanggungan yang Diletakkan Sita Jaminan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor: 211/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Tim.), *Jurnal*, Program Magister Kenotariatan Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, 2018.

Tri Kurniawan Ahinea, Kajian Yuridis Terhadap Parate Eksekusi Objek Jaminan dalam Perjanjian Hak Tanggungan, *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, Edisi 2, Vol. 4, Fakultas Hukum Universitas Tadulako, 2016.

Yoice Irene Lamtiur P, Tinjauan Yuridis Atas Tindakan Debitor yang Menolak Pengosongan Barang Jaminan yang Dieksekusi oleh Bank, *Jurnal Hukum*, Universitas Sumatera Utara, 2015.

#### D. Data Internet

Asrifani Kiryadhita, 2015, Penyelesaian Kredit Macet Melalui Agunan Yang Diambil Alih (AYDA) Oleh Bank Negara Berupa Hak Milik Atas Tanah, *Skripsi*, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, terdapat dalam <https://koleksikhusus.fh.unair.ac.id> diakses terakhir pada 22 Januari 2018.

Abd. Salam, *Problema Eksekusi Hak Tanggungan Atas Dasar Wanprestasi dalam Akad Murabahah*, terdapat dalam [https://www.pamataran.go.id/index.php?option=com\\_content&view=article&catid=37%3Aartikel&id=445%3Aproblema-eksekusi-hak-tanggungan-atas-dasar-wanprestasi-dalam-akad-murabahah&Itemid=87](https://www.pamataran.go.id/index.php?option=com_content&view=article&catid=37%3Aartikel&id=445%3Aproblema-eksekusi-hak-tanggungan-atas-dasar-wanprestasi-dalam-akad-murabahah&Itemid=87) diakses terakhir pada tanggal 4 Mei 2018 pukul 15.43 WIB.

Bimo Prasetyo dan Rizky Dwinanto, *Bagaimana Bank Melakukan AYDA*, terdapat dalam <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt4dbe6ff9a16fd/bagaimana-bank-melakukan-ayda> 8 Juni 2011. Diakses pada tanggal 22 Januari 2018.

Dianyendra Hardy, *Perlunya PP Mekanisme Teknis Pelaksanaan AYDA demi Keamanan Praktik Perbankan di Indonesia*, terdapat dalam <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt58aa7da08e8a2/perlunya-pp-mekanisme-teknis-pelaksanaan-ayda-demi-keamanan-praktik-perbankan-di-indonesia-oleh--dianyendra-k-hardy--sh>. 20 Februari 2017. Diakses tanggal 12 Januari 2018.



Ni Wayan Anik Parwati, 2009, Penyelesaian Kredit Macet Melalui Pengambilalihan Asset Debitur (AYDA) Berupa Tanah dan Bangunan Sebagai Alternatif Penyelesaian Kredit Macet di Bank Century, Tbk di Jakarta, *Tesis*, Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro terdapat dalam <https://eprints.undip.ac.id/18390/> diakses terakhir pada tanggal 22 Maret 2018 pukul 11.00 WIB).

Rum Ary Damayanti, *et.al.*, *Perlindungan Hukum Bagi Kreditor Terhadap Jaminan Tanah Hak Milik Yang Belum Bersertifikat*, terdapat dalam <https://www.google.co.id/url?sa=t&source=web&rct=j&url=https://media.neliti.com/media/publications/118826-ID-none.pdf&ved=2ahUKEwiF-6L3vevZAhUBfLwKHVc5C2cQFjAAegQIABAB&usq=AOvVaw1Rh9krVO9bZzDmxwdzyhgz> diakses terakhir tanggal 13 Maret 2018 pukul 20.00 WIB.

**E. Putusan Pengadilan**

Putusan Mahkamah Agung (Putusan Kasasi) Nomor 1413 K/Pdt/2015.

## LAMPIRAN

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

**PUTUSAN**  
Nomor 1413 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. SUDIRMAN, bertempat tinggal di RT.003/RW.005, Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang;
2. YERNIATI, bertempat tinggal di RT.003/RW.005, Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang;

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Pebrinaldi, S.H., dan kawan, Para Advokat berkantor pada Kantor Advokat Pebrinaldi & Partners Law Office, beralamat di Jalan S. Parman Nomor 90 Lt. II, Padang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2013;

**Para Pemohon Kasasi dahulu Pelawan 1, 2/Para Terbanding;**  
lawan

RIVANUL LUKMAN ARMYN, bertempat tinggal di Kav. Polri, Blok H/102, RT.002/RW.009, Pulo Gadung, Jakarta Timur, dan/atau Komplek Taman Graha Indah Lestari Blok B, Nomor 8, RT.005/RW.002, Kelurahan Kampung Lapai, Kecamatan Nanggalo, Kota Padang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Susrida. M, S.H., Advokat beralamat di Kantor Advokat "Padang Lawyer" di Jalan Surabaya Nomor 24 C, Asratek Ulak Karang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2013;

**Termohon Kasasi dahulu Terlawan 1/Pembanding 1;**  
dan

1. a. H. ROMAHI HOSEN;
- b. ZURAIDA SYAFAR, keduanya, adalah Suami Isteri bertempat tinggal di Jalan Prof. Hamka Nomor 15, Kota Padang;
2. BAMBANG NOVIARTO, bertempat tinggal di Rimbo Panjang, RT.003/RW.005, Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang;
3. PT. BANK PERKREDITAN RAKYAT (BPR) NURUL BAROKAH, berkedudukan di Jalan Jend. Sudirman Nomor 40, Pasar Mudik, Lubuk Alung, Kabupaten Padang Pariaman,

*Hal. 1 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015*

Disclaimer  
Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. | Dalam hal Anda memerlukan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Republik Indonesia Mahkamah Agung RI melalui:  
Email: [keputusan@mahkamahagung.go.id](mailto:keputusan@mahkamahagung.go.id)  
Telp. 021-384 3348 (ext.318)

*Halaman 1*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diwakili oleh Ina Novarinda selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Susrida. M, S.H., Advokat beralamat di Kantor Advokat "Padang Lawyer" di Jalan Surabaya Nomor 24 C, Asratek Ulak Karang Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Juni 2013;

4. KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) Padang, berkedudukan di Jalan Perintis Kemerdekaan Nomor 79, Padang, diwakili oleh Hadiyanto selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara Departemen Keuangan R.I, dalam hal ini memberi kuasa kepada Surya Hadi dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal ....Juni 2013;

### **Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan 2 a, 2 b, 3, 4 dan 5/Pembanding 2, 3 dan Para Turut Terbanding;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu Pelawan 1, 2/Para Terbanding telah mengajukan perlawanan terhadap sekarang Termohon Kasasi dahulu Terlawan 1/ Pembanding 1 dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu Terlawan 2 a, 2 b, 3, 4, dan 5/Pembanding 2, 3 dan Para Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Padang, pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Pelawan-Pelawan, adalah suami isteri pemilik sah dan menguasai sepenuhnya bangunan rumah yang berdiri di atas sebidang tanah hak milik Pelawan 2, *bermande* dan beradik kakak, terletak di Jalan Adinegoro (samping RM. Selera Baru), Kelurahan Lubuk Buaya, Kecamatan Koto Tengah, Kota Padang, yaitu di atas tanah yang kini dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lk. 567 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama Terlawan 2a yang kemudian telah pula beralih menjadi atas nama Terlawan 1;
2. Bahwa bangunan berupa 1 (unit) rumah permanen tersebut, Pelawan-Pelawan dirikan pada tahun 1980, dimana pada waktu itu tanah tempat berdirinya bangunan *in casu* masih tercatat atas nama Pelawan 2, *bermande* dan beradik kakak, yaitu Ramalan (Ibu Pelawan 2), Mayami, Asmana, Yurma, Yerniati (Pelawan 2) dan Yulverawati, tanah mana sebelumnya dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1399., GS Nomor 504, tanggal 25 Maret 1980, seluas lk. 767 m<sup>2</sup>;

Hal. 2 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

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

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

Email : [kepaniteraan@ma.mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@ma.mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-394 3348 (ext.318)

Halaman 2



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

3. Bahwa tanpa sepengetahuan Pelawan 2 sebagai pemilik tanah SHM Nomor 1399, GS Nomor 504, Tanggal 25 Maret 1980, seluas lk. 767 m<sup>2</sup> tersebut telah dipecah menjadi 2 bahagian oleh Terlawan 2a (H. Romawi Hosen) yang merupakan mamak dari Pelawan 2, yaitu dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007, seluas lk. 567 m<sup>2</sup> tercatat an. Terlawan 2a (H. Romawi Hosen) *in casu* objek perkara, dan seluas 200 m<sup>2</sup> yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4933/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02781/2007., seluas lk. 200 m;
4. Bahwa setelah pemecahan, tanpa sepengetahuan dan seijin dari Pelawan 2, Sertipikat tanah yang seluas 567 m<sup>2</sup> oleh Terlawan 2a telah di-agun-kan sebagai Jaminan Utang, dimana Terlawan 2a telah memberikan kuasa membebaskan Hak Tanggungan kepada Terlawan 4 dengan Kuasa Nomor 5., tertanggal 15 Desember 2008, dihadapan Notaris Brian Milano, S.H., yang kemudian memunculkan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2009., tertanggal 8 Januari 2009, kepada Terlawan 4 *in casu* PT. Bank Perkreditan Rakyat Nurul Barokah, sehingga lahir Perjanjian Kredit Nomor 130.6000.893/2008., tertanggal 15 Desember 2008, antara Terlawan 2 dengan Terlawan 4;
5. Bahwa oleh karena Terlawan 2 mengalami kemacetan dalam pembayaran kredit di Kantor Terlawan 4 *in casu* PT. Bank Perkreditan Rakyat Nurul Barokah, maka Terlawan 4 telah mengajukan lelang eksekusi hak tanggungan melalui perantara Kantor Terlawan 5 (KPKNL), dan selanjutnya Terlawan 5 telah pula melakukan lelang pada tanggal 15 Maret 2011, yang pemenangnya adalah Terlawan 1, dengan Risalah Lelang Nomor 028/2011., tertanggal 15 Maret 2011;
6. Bahwa selanjutnya Terlawan 1 sebagai Pemenang Eksekusi Lelang berdasarkan Risalah Lelang Nomor 028/2011., tanggal 15 Maret 2011, telah mengajukan Eksekusi Pengosongan terhadap objek perkara *a quo* melalui Pengadilan Negeri Kelas IA Padang, dimana yang menjadi Termohon Eksekusi Pengosongan adalah Terlawan 2;
7. Bahwa pada tanggal 29 April 2013, Terlawan 3 *in casu* Bambang Noviaro yang merupakan anak dari Pelawan-Pelawan, dan juga Terlawan 2b *in casu* Zuraida Syafar yang merupakan Isteri dari Terlawan 2a telah menerima *relaas* panggilan *aanmaning* dari Pengadilan Negeri Kelas IA Padang yang pada pokoknya meminta, agar Terlawan 3 dan Terlawan 2 menyerahkan dengan sukarela tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya sebagaimana

Hal. 3 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015





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

dimaksud dalam risalah lelang Nomor 028/2011., tertanggal 15 Maret 2011, kepada Terlawan 1;

8. Bahwa Pelelangan yang dilakukan oleh Terlawan 4 melalui Kantor Terlawan 5, adalah terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, tertanggal 7 Januari 2008, seluas lk. 567 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya, dimana bangunan tersebut adalah hak milik Pelawan-Pelawan yang dahulunya dibangun di atas tanah yang sebelumnya dikenal, dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1399., GS Nomor 504, tanggal 25 Maret 1980, seluas lk. 767 m<sup>2</sup>;
9. Bahwa Pelawan-Pelawan selaku pemilik sah bangunan yang berdiri di atas tanah SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lk. 567 m<sup>2</sup> tidak pernah melakukan ataupun memberikan kuasa untuk melakukan pengikatan sebagai jaminan utang dengan pihak manapun dan siapapun juga terhadap bangunan milik Pelawan-Pelawan yang berdiri di atasnya;
10. Bahwa Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 4 ayat (4), berbunyi sebagai berikut: "Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan";
11. Bahwa jikapun benar (*quad noon*) telah terjadi pengikatan tanah dan bangunan sebagai hak tanggungan, maka pengikatan yang demikian adalah batal demi hukum, karena disamping Pelawan-Pelawan tidak pernah melakukan pengikatan dengan siapapun juga dan pihak manapun juga, Pelawan-Pelawan juga tidak pernah memberikan kuasa kepada siapapun dan pihak manapun juga untuk melakukan pengikatan atas bangunan di atas tanah tersebut sebagai Hak Tanggungan dengan siapapun termasuk juga dengan Terlawan 4;
12. Bahwa selanjutnya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Pasal 4 ayat (5), berbunyi sebagai berikut: "Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat

Hal. 4 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

**Dislaimer**

Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencairkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang sejenisnya ada, namun belum teresolusi, maka harap segera hubungi Republik Indonesia Mahkamah Agung RI melalui:  
Email: kepaniteraan@mahkamahagung.go.id  
Telp: 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 4



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

- dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik”;
13. Bahwa selanjutnya dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah pada Penjelasan Pasal 4 ayat (5), berbunyi sebagai berikut: “Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian hak tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu akta pemberian hak tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi hak tanggungan. Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah surat kuasa membebankan hak tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani hak tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan;
14. Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, apabila bangunan yang berdiri di atas tanah yang hendak diikat dengan hak tanggungan, juga ingin diikat hak tanggungan, maka pengikatannya wajib haruslah dilakukan secara bersamaan dengan pengikatan hak atas tanah, dimana bangunan berdiri, sedangkan Pelawan-Pelawan sebagai pemilik sah bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut tidak pernah melakukan pengikatan hak tanggungan ataupun memberikan kuasa kepada siapapun juga untuk melakukan pengikatan hak tanggungan dengan siapapun juga;
15. Bahwa dengan demikian pembebanan hak tanggungan terhadap benda-benda yang ada di atas tanah yang akan dibebani hak tanggungan, yang tidak diikat bersamaan dengan hak atas tanahnya, maka pembebanan Hak Tanggungan yang demikian, adalah tidak sah dan batal demi hukum. Karenanya perbuatan Terlawan 2 yang telah melakukan pengikatan dengan Terlawan 4 dengan pembebanan hak tanggungan atas bangunan milik Pelawan-Pelawan tanpa persetujuan dan tanda tangan Pelawan-Pelawan sebagai pemilik bangunan *in casu*, adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);

Hal. 5 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berupaya untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda memerlukan informasi informal yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : [kepa@mahkamahagung.go.id](mailto:kepa@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-394 3348 (ext.318)

Halaman 5



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Terlawan 4 melalui perantara Kantor Terlawan 5, yaitu melakukan Pelelangan Eksekusi terhadap tanah yang dikenal dengan SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lk. 567 m<sup>2</sup> milik Pelawan 2 dan berikut bangunan di atasnya milik Pelawan-Pelawan, adalah perbuatan melawan hukum dan haruslah dinyatakan batal demi hukum, sehingga Risalah Lelang Nomor 028/2011., tertanggal 15 Maret 2011 tersebut, haruslah batal demi hukum;
17. Bahwa oleh karena Lelang Eksekusi terhadap tanah milik Pelawan 2 yang dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lk. 567 m<sup>2</sup> nya dan berikut bangunan di atasnya milik Pelawan-Pelawan, adalah perbuatan melawan hukum dan haruslah dinyatakan batal demi hukum, maka tindakan Terlawan 1 yang mengajukan eksekusi pengosongan melalui Pengadilan Negeri Kelas IA Padang adalah juga tidak sah dan batal demi hukum;
18. Bahwa untuk menjamin hak-hak dan menghindari kerugian yang lebih besar bagi diri Pelawan-Pelawan, apabila eksekusi pengosongan tetap dilaksanakan terhadap tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya, maka dengan ini Pelawan-Pelawan memohon agar Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan suatu Putusan Provisi yang amarnya berbunyi: "Menunda Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan sebagaimana dimaksud dalam *Relaas Panggilan Aanmaning* dari Pengadilan Negeri Kelas IA Padang Nomor 03/Eks.Ont/2013/PN.Pdg., tanggal 29 April 2013, yang ditujukan kepada Terlawan 2b dan Terlawan 3, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara ini";
19. Bahwa Pelawan-Pelawan khawatir Terlawan-Terlawan akan melakukan tindakan hukum lain atas objek perkara dan guna menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak Pelawan-Pelawan atas objek perkara, maka Pelawan-Pelawan mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Padang cq. Ketua/Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar meletakkan Sita jaminan/Sita tahan (*conservatoire beslag/revindicatoire beslaag*) atas objek perkara tersebut;
20. Bahwa bantahan ini diajukan dengan bukti-bukti otentik sebagai alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs*) dalam hukum perdata formil, sehingga cukup dasar hukum bagi Pelawan-Pelawan untuk memohon putusan yang

Hal. 6 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang selurusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email: [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp: 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 6



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

dapat dijalankan segera dan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), meskipun Terbantah-Terbantah melakukan upaya banding, kasasi, *verzet* atau upaya hukum lainnya;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Padang agar memberikan putusan sebagai berikut:

A. Dalam Provisi:

"Menunda Pelaksanaan Eksekusi Pengosongan sebagaimana dimaksud dalam *Relaas Panggilan Aanmaning* dari Pengadilan Negeri Kelas IA Padang Nomor 03/Eks.Ont/2013/PN.Pdg., tanggal 29 April 2013, yang ditujukan kepada Terlawan 2b dan Terlawan 3, sampai adanya putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap atas perkara ini";

B. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan bantahan Pelawan-Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan-Pelawan adalah Pelawan-Pelawan yang beriktikad baik;
3. Menyatakan Terlawan-Terlawan adalah Terlawan-Terlawan yang tidak beriktikad baik;
4. Menyatakan sah tanah yang kini dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lk. 567 m<sup>2</sup> milik Pelawan 2 *bermande* beradik kakak;
5. Menyatakan Pelawan-Pelawan adalah pemilik sah bangunan rumah yang berdiri di tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lk. 567 m<sup>2</sup>;
6. Menyatakan tindakan Terlawan 2a yang melakukan Pemecahan/ Pemisahan terhadap tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 1399., GS Nomor 504., Tanggal 25 Maret 1980, seluas lk. 767 m<sup>2</sup> menjadi 2 bahagian, yaitu dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lk. 567 m<sup>2</sup> dan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4933/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02781/2007., seluas lk. 200 m, adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatiggedaad*);
7. Menyatakan tindakan Terlawan 2 yang mengagunkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30

*Hal. 7 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015*

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-394 3348 (ext.318)

Halaman 7



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

- November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lk. 567 m<sup>2</sup> berikut bangunan berupa 1 unit rumah milik Pelawan-Pelawan yang berdiri di atasnya tanpa persetujuan Pelawan-Pelawan kepada Terlawan 4 adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
8. Menyatakan batal dan lumpuh daya berlakunya Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5., tanggal 15 Desember 2008, yang dibuat dihadapan Notaris Brian Milano, S.H;
  9. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2009., tertanggal 8 Januari 2009, yang dibuat oleh Terlawan 2 selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan Terlawan 4 selaku Penerima Hak Tanggungan adalah batal, tidak memiliki kekuatan hukum serta lumpuh daya berlakunya;
  10. Menyatakan batal dan lumpuh daya berlakunya Perjanjian Kredit Nomor 130.6000.-893/2008., tertanggal 15 Desember 2008, yang dibuat oleh dan antara Terlawan 2 dengan Terlawan 4;
  11. Menyatakan tindakan Terlawan 5 yang melakukan Lelang Eksekusi terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang tertanggal 7 Januari 2008, seluas lk. 567 m<sup>2</sup> berikut bangunan milik sah Pelawan-Pelawan yang berdiri di atasnya, adalah melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
  12. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 028/2011., tertanggal 15 Maret 2011, batal demi hukum dan tidak memiliki daya berlaku;
  13. Menyatakan Eksekusi Pengosongan terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang tertanggal 7 Januari 2008, seluas lk. 567 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya, tidak memiliki dasar hukum untuk dilaksanakan;
  14. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang tertanggal 7 Januari 2008, seluas lk. 567 m<sup>2</sup> yang tercatat atas nama Terlawan 1 lumpuh dan tidak punya daya laku;
  15. Menyatakan sita jaminan/sita tahan atas tanah objek perkara adalah kuat, sah dan berharga (*te gehangen en te gedogen*);
  16. Menghukum Terlawan-Terlawan untuk tunduk dan patuh pada putusan ini dengan segala konsekwensinya;
  17. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan segera dan secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), walaupun terhadap Bantahan ini ada banding, kasasi, *verzet* atau upaya hukum lainnya;

Hal. 8 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015



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

18. Membebaskan segala biaya perkara yang timbul dalam perkara Bantahan ini kepada Terlawan-Terlawan, atau;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang adil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Terlawan mengajukan eksepsi dan gugatan Rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi (Terlawan 1 dan 4):

1. Gugatan Pelawan Kekurangan Subjek;

Bahwa jika dalam surat gugatan Perlawanannya, Pelawan sendiri mendalihkan pada poin 1 dan 2 nya bahwa inti tanah objek perkara telah bersertipikat atas nama Terlawan 2.a (H.Romawi Hosen) yang kini beralih nama atas nama Terlawan 1 (Rivanul Lukman Armyn) berdasarkan akta risalah lelang yang sah yang dilakukan oleh (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) yang dalam perkara ini juga selaku Terlawan 5, dimana dalam gugatan Perlawanannya menyatakan dulu "katanya" juga diakui tercatat atas nama Pelawan 2 juga, namun juga atas nama dalam satu keluarga *bermande* yaitu Ramalan (ibu Pelawan 2), Mayarni, Asmana Yurma, Yerniati dan Yulverwati, yang dulu dikenal dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, meskipun menurut bukti dan fakta hukum yang ada bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Padang seluas 567 m<sup>2</sup> secara tegas dan jelas menyatakan dan tertulis atas nama H.Romawi Hosen (Terlawan 2a), dan inilah yang telah dibalik nama Atas nama Terlawan I berdasarkan alasan hukum yang sah pula yaitu Akta Risalah Lelang dan beralih/dibaliknamakan menjadi atas nama hak milik Terlawan I, objek tanah inilah yang akan dilakukan eksekusi pengosongannya;

Bahwa jika benar begitu pula dalil Pelawan dalam poin 1 dan 2 gugatan perlawanannya, maka dalam hal ini Penggugat kekurangan subjek dalam gugatan Perlawanannya ini, oleh karenanya atas gugatan yang demikian harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa menurut hukum dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 5461 K/SIP/1984., tanggal 31 Agustus 1985, sebagai berikut:

"Gugatan tidak dapat diterima karena dalam perkara ini Penggugat harus menggugat semua yang berkepentingan dalam masalah ini";

Menurut hukum dan yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 216 K/SIP/1974., tanggal 27 Maret 1975, sebagai berikut; "Tuntutan dalam *petitum*

Hal. 9 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

**Disclaimer**

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

Dalam hal Anda memerlukan informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email: [helpdesk@mahkamahagung.go.id](mailto:helpdesk@mahkamahagung.go.id)

Telp: 021-394.3348 (ext.318)

Halaman 9



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

harus dinyatakan tidak dapat diterima, karena tidak digugat semua yang berkepentingan dalam perkara ini";

2. Gugatan Pelawan Kurang Pihak;

Bahwa Badan Pertanahan Nasional Kota Padang sebagai lembaga negara yang banyak berperan melakukan tindakan dan perbuatan balik nama sertipikat atas tanah Terlawan 2 kepada Terlawan 1 dan sebagai lembaga yang memberikan status hukum hak milik atas nama Terlawan 1 tidak digugat maka gugatan Pelawan kekurangan pihak;

3. Gugatan Pelawan Kabur/Tidak Jelas (*Obscur Libel*);

a. Bahwa dalam gugatan perlawanannya tidak secara tegas dijelaskan kedudukan hukum objek perkara dimaksud, meskipun diakui Terlawan 2a juga mempunyai hak dan tertulis namanya tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya., apakah ini tanah adat atau pusaka tinggi atau pusaka rendah dalam kaum Pelawan-Pelawan sebagai alasan hukum untuk berhak mengajukan Perlawanan dalam gugatannya;

b. Bahwa dikarenakan eksekusi yang dilakukan oleh Terlawan 1 adalah implementasi dari proses dan peristiwa hukum yang telah terjadi dari penerbitan sertipikat pertanggung dan juga pelelangan dan balik nama atas sertipikat hak milik tersebut di atas, maka disini sesungguhnya Pelawan-Pelawan ingin membatalkan sertipikat atas nama Terbantah 2a, atau membatalkan lelang yang diselenggarakan oleh Terlawan 5 atau balik nama Sertipikat Hak Milik Nomor 4934., dari Terbantah 2a kepada Terlawan 1 atau lainnya, agar menjadi jelas, karena satu sama lainnya mempunyai akibat hukum dan konsekuensi hukum yang berbeda yang saling berkait satu sama lainnya, dimana pengajuan eksekusi oleh Terlawan 1 di atas objek tanah yang kini sah atas hak miliknya sesuai proses dan keputusan hukum yang sah dan berlaku tanpa pernah ada bantahan apapun sebelumnya dari pihak manapun di semua tingkatan proses yang terjadi atas objek dalam gugatan Perlawanan ini hingga sah menjadi Hak Milik Terlawan 1 (karena belum ada putusan apapun yang membatalkan atas keabsahan hak Terbantah 1 tersebut atas objek perkara tersebut), oleh karenanya patut dilindungi dan dijamin oleh hukum, dimana sepanjang pembatalan lelang itu tidak sah maka lelangpun tetap sah, sepanjang Sertipikat Terbantah I belum dibatalkan, maka Sertipikat Hak Milik Nomor 4934., atas nama Terlawan 1 tetap sah maka Terlawan 1 pun berhak untuk melakukan aktifitas apa saja di atas

Hal. 10 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan atas hak miliknya yang harus dijamin dan dilindungi oleh undang-undang dan hukum Negara Republik Indonesia ini;

- c. Bahwa sesungguhnya tidak jelas dan membingungkan kapasitas dan kedudukan hukum Pelawan-Pelawan dalam perkara ini maupun kedudukan hukum objek yang menjadi Perlawanan Pembantah-Pembantah, apakah tanah adat atau tanah kaumnya serta kapasitasnya selaku pribadi atau anggota kaumnya dalam gugatan ini;

Maka memperhatikan gugatan Perlawanan Pelawan-Pelawan ini, terlihat tidak jelas arah dan maksud yang ingin ditujukannya, apakah keputusan lelang dan keputusan balik nama yang tentu dalam hal ini bukan kewenangan Pengadilan Negeri Padang, maka terhadap gugatan yang demikian harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima;

Bahwa menurut hukum dan sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 21 November 1970, Nomor 492 K/SIP/1970., yang menyatakan; "Bahwa gugatan yang tidak sempurna, karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut, harus dinyatakan tidak dapat diterima";

Dalam Eksepsi (Terlawan V):

1. Bahwa Terlawan 5 menolak seluruh dalil Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui kebenarannya;
2. Bahwa Terlawan 5 telah melaksanakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) terhadap agunan kredit Penggugat berdasarkan Permohonan Lelang dari Terlawan 4 sesuai dengan PMK Nomor 93/PMK.06/2010., tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *jo.* Keputusan Menteri Keuangan Nomor 304/KMK.01/2002., tanggal 13 Juni 2002 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan Peraturan Pelaksanaan Lainnya Yang Terkait;
3. Bahwa hal ini juga ditegaskan dalam Buku II Mahkamah Agung RI Edisi 2007 halaman 97-100, tentang *Pedoman Teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus*, disebutkan bahwa lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan, Putusan MA RI Nomor 251 K/SIP/1958., tanggal 26 Desember 1958: "Pembeli yang telah bertindak dengan iktikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah" dan Putusan MA RI Nomor 3201 K/Pdt/1991., tanggal 30 Januari 1996: "Pembeli yang beriktikad baik harus dilindungi";
4. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut di atas, maka perlawanan Pelawan seharusnya ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan

Hal. 11 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

### Disclaimer

Kepenteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepenteraan Mahkamah Agung RI melalui:  
Email : [kepenteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepenteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp. : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 11





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

Negeri karena Pengadilan Negeri Padang tidak berwenang mengadili perkara a quo;

Eksepsi Kurang Pihak:

1. Bahwa objek lelang yang merupakan agunan kredit Pelawan adalah barang jaminan hutang berupa SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya., atas nama H. Romawi Hosen dan telah diikat secara sempurna dengan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang berkepala "Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa" Nomor 162/2009., tanggal 20 Januari 2009. Pelawan berpendapat pelaksanaan lelang terhadap agunan kredit Pelawan yang dilaksanakan oleh Terlawan 5 berdasarkan permohonan Terlawan 4 merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
2. Bahwa untuk mendapatkan kebenaran nyata atas pernyataan Pelawan pada poin 1 tersebut di atas, maka pihak yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu Yunidarti, S.H., Notaris/PPAT di Kota Padang harus diikutsertakan sebagai pihak pada perkara perlawanan yang diajukan oleh Pelawan;

Bahwa oleh karena perlawanan Pelawan tidak melibatkan pihak-pihak yang disebutkan dalam poin 2 di atas, maka terbukti secara hukum bahwa perlawanan Pelawan tersebut kurang pihak, sehingga selayaknya apabila perlawanan Pelawan dimaksud dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa dalil-dalil yang diuraikan dalam Eksepsi dan Pokok Perkara mohon juga dianggap diulangi dalam Rekonvensi ini;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi/Terlawan 1 dalam hal ini ada mempunyai sebidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluar ± 567 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi/Terlawan 1 dari balik nama sebelumnya atas nama Terlawan 2 a (H. Romawi Hosen) dan telah dibalik berdasarkan hasil keputusan Risalah Lelang Momor 028/2011., tanggal 15 Maret 2011, yang sah dan berkekuatan hukum;
3. Bahwa berdasar hak miliknya tersebut Penggugat Rekonvensi ingin melakukan eksekusi atas penguasaan objek perkara yang dimaksud setelah semua proses balik nama sertipikat dari Pemilik saat lelang oleh badan resmi yang dalam risalahnya juga berbunyi berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa oleh Terlawan 5, sehingga tentulah sah dan beralasan hukum pengajuan, permohonan ataupun pelaksanaan eksekusi atas objek perkara

Hal. 12 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:  
 Email : kpaniteraan@mahkamahagung.go.id  
 Telp: 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 12



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- hak milik Terlawan 1 tanpa dapat dibantah lagi kebenaran atau keabsahannya;
4. Bahwa namun tanpa alasan dan landasan hukum yang jelas Tergugat Rekonvensi/Pelawan-Pelawan keberatan dan mengajukan gugatan Perlawanan dengan maksud menunda pelaksanaan eksekusi atas objek perkara dimaksud, hal ini tentu sangat merugikan hak Penggugat/Terlawan 1 selaku pemilik sah atas objek tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluar + 567 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi/Terlawan 1;
  5. Bahwa sesungguhnya gugatan perlawanan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Pelawan/Pelawan adalah dengan maksud ingin tetap menguasai tanpa hak atas hak milik Terlawan 2a yang dinikmatinya selama ini sebelum dilakukan perbuatan hukum pelelangan dan balik nama atas nana Terlawan 1/Penggugat Rekonvensi;
  6. Bahwa Tergugat Rekonvensi sudah beberapa kali dihubungi dan dimintakan kesediannya secara baik-baik dan sukarela untuk meninggalkan atau mengosongkan lokasi objek tanah sebagaimana Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, dengan Surat Ukur tertanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluar ± 567 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Penggugat Rekonvensi/Terlawan 1, sehingga tidak perlu dilakukan tindakan hukum eksekusi oleh lembaga dan pihak-pihak yang berkafasitas untuk mengajukan pengosongan tersebut, namun iktikad dan bijak baik inipun tetap tidak diindahkan bahkan melakukan perbuatan melawan hukum untuk merugikan orang lain, (karena jika Pelawan-Pelawan ingin melakukan perlawanan atas haknya tentu pada saat keputusan lelang, saat lelang, atau balik nama tempat yang tepat untuk melakukan perlawanan dan memperjuangkan haknya, tapi kenapa, ini tentu menjadi pertanyaan besar kita yang hanya bisa dimengerti/diketahui oleh Pelawan-Pelawan yang harus kita pahami bersama), sehingga sesuai hukum yang berlaku Penggugat Rekonvensi harus melakukan eksekusi atas keputusan hasil lelang dan setelah balik nama hak atas hak milik atas objek perkara tersebut tanpa ada bantahan atau keberatan dari lembaga/perorangan atau siapapun saat itu;
  7. Bahwa Tergugat Rekonvensi/Pelawan-Pelawan adalah pihak yang tidak beriktikad baik dan merugikan hak milik Penggugat maupun telah melecehkan institusi Pemerintah dan badan resmi Pemerintah lainnya yang telah ikut dalam suatu proses kebijakan hukum atas sesuatu peristiwa yang

*Hal. 13 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015*

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:  
Email: [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp: 021-394 3348 (ext.318)

Halaman 13



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi, hal ini tentu tidak dapat dibiarkan untuk menjadi dalam penegakan dan kepastian hukum dimasa masa yang akan datang;

8. Bahwa gugatan Perlawanan ini karena yang ditunjukkan semata-mata hanya untuk ingin tetap menguasai hak orang lain lebih lama lagi, yaitu hak Penggugat Rekonvensi serta melecehkan hukum positif Negara ini, hal ini beralasan hukum dikarenakan perbuatan dan tindakan Pelawan-Pelawan sebelumnya tidak pernah taat, patuh serta juga tidak pernah mengajukan keberatan atau bantahan atas beberapa keputusan hukum atas setiap peristiwa hukum yang terjadi sebelumnya atas objek perkara secara sah dan benar menurut ketentuan yang berlaku;
9. Bahwa jikapun ada hal-hal yang dianggap tak wajar dan Tergugat Rekonvensi mempunyai alasan hukum dan dasar hukum yang kuat tentu/ kenapa juga Tergugat Rekonvensi/Pelawan-Pelawan tidak melakukan perlawanan secara hukum semestinya secara pantas dan terhormat untuk membatalkan apapun keputusan hukum sebelumnya seperti: penerbitan Sertipikat, keputusan lelang, keputusan penerbitan balik nama sertipikat dan lainnya yang tak pernah dilaluinya sebagai Warga Negara yang baik, hal ini tentu apa lagi kalau bukan dengan maksud merugikan hak orang lain, melecehkan institusi hukum, penegakan hukum, sekaligus pembodohan publik dengan berdalih penguasaan dan menjual kebodohan dan ketidaktahuan, sesungguhnya hal ini merupakan metode klasik yang telah ditinggalkan orang dalam perjuangan hak kemasyarakatan, karena kesusilaan, etika kepatutan hukum mengajarkan kita untuk menghukum ketidakwajaran dan tindakan main hakim seperti ini oleh Pelawan-Pelawan tidak dapat dibenarkan dan haruslah diberikan pembelajaran dalam rangka penyadaran dan menghindari banyaknya komplik hukum yang berada diluar sistem yang berlaku, oleh karenanya dalam masalah ini Terlawan 1 adalah pantas dan patut dilindungi sepanjang hak kepemilikan dan keabsahannya sah secara hukum;
10. Bahwa sungguh pantas rasanya jika Majelis Hakim dalam perkara ini juga menghukum Pihak Perlawanan/Penggugat Rekonvensi/Pelawan-Pelawan dalam untuk patuh dan taat atas putusan ini, sejak putusan ini ditetapkan, jika ingkar maka akan dilakukan dengan upaya paksa;
11. Bahwa sangatlah pantas dan beralasan hukum kiranya Majelis Hakim dalam persidangan ini juga menghukum Pihak Tergugat Rekonvensi/Pemohon-Pemohon dalam gugatan Perlawanan dalam perkara ini untuk membayar ganti rugi atas keterlambatan dan penguasaan objek perkara olehnya dalam

Hal. 14 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berupaya untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tercanda, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:  
 Email: [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
 Telp: 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 14



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara ini selama dan sejak objek menjadi hak milik sah Terlawan 1, yaitu sejak tahun 2011 hingga sekarang atau hingga putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap disertai biaya yang telah dikeluarkan oleh Terlawan 1 selama ini untuk bisa mendapatkan haknya kembali yang harus dilindungi oleh hukum, yaitu:

- Jika dihitung sejak keputusan lelang dan balik nama objek perkara atas nama Terlawan 1/Penggugat Rekonvensi, maka Pihak Perlawanan dalam perkara ini telah menghilangkan hak menyewa Terlawan 1/Penggugat Rekonvensi selama 3 tahun, maka Terlawan 1/Penggugat Rekonvensi telah dirugikan selama ini (jika sewa/kontrak rumah 1 tahun sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah), oleh karenanya Penggugat Rekonvensi telah dirugikan, dan karenanya pantas dan beralasan hukum Majelis dalam perkara ini untuk menghukum Pihak Perlawanan/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian sewa sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta rupiah);
  - Akibat Pihak Perlawanan yang mengakibatkan Terlawan 1 harus melakukan Eksekusi. Dan juga menghadapi perkara yang diajukan oleh Perlawanannya yang tanpa dasar yang kuat secara hukum, dimana Terlawan 1 harus mengeluarkan biaya tambahan atas suatu yang sesungguhnya tak harus dikeluarkan lagi, sehingga kerugian Terbantah sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
  - Membayar ganti rugi *immateriel* pada Terlawan 1/Penggugat Rekonvensi atas pencitraan dan nama baik serta waktunya yang tersia-sia habis oleh tindakan melawan hukum dan melawan hak serta juga atas kelalaian yang merugikan orang lain serta institusi hukum lainnya terutama dalam perkara ini yang merugikan hak atas Terlawan 1/Penggugat Rekonvensi yang jika dinilai dengan uang adalah sebesar sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah);
12. Bahwa sangatlah bijaksana juga jika Majelis Hakim Tergugat Rekonvensi berbelit dan lalai dalam melaksanakan keputusan ini juga diberi sanksi hukum untuk membayar uang paksa atas keterlambatan menyerahkan objek perkara hak milik kepada Terlawan 1/Penggugat Rekonvensi setelah putusan ini diputuskan yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari;
13. Bahwa dikhawatirkan sekali dalam pelaksanaan putusan ini nantinya Pihak Tergugat Rekonvensi Tidak akan melaksanakan isi putusan dan tanggung jawab pembayaran ganti rugi kepada Penggugat Rekonvensi, maka oleh

Hal. 15 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email: [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp: 021-3843348 (ext.318)

Halaman 15



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karenanya Majelis Hakim perlu untuk menetapkan sita jamin atas harta benda Penggugat Rekonvensi/Terlawan 1 yang ada pada Tergugat Rekonvensi/Pelawan-Pelawan dan harta benda Tergugat Rekonvensi sendiri yang akan diajukan dan ditetapkan kemudian secara tersendiri oleh Penggugat Rekonvensi/Terlawan 1 demi kepastian hukum;

14. Bahwa agar Penggugat Rekonvensi tidak dirugikan secara berlarut-larut dan semakin besar, maka kiranya pantas dan beralasan hukum untuk menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun verzet, dari Pihak Pelawan-Pelawan/Tergugat Rekonvensi, hal ini untuk menghindari kerugian yang lebih besar dari pihak Terlawan 1/Penggugat Rekonvensi dalam perkara ini;

15. Bahwa dikarenakan Gugatan Rekonvensi/Terlawan 1 sangatlah beralasan hukum dan Tergugat Rekonvensi/Pelawan-Pelawan dinyatakan sebagai pihak yang dikalahkan, maka dibebankan kepada Pihak Tergugat Rekonvensi/Pelawan-Pelawan untuk membayar semua biaya yang ditimbulkannya;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Para Pelawan Rekonvensi mohon kepada Pengadilan Negeri Padang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas  $\pm$  567 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Terlawan 2 a (H.Romawi Hosen) adalah sah dan berkekuatan hukum atas nama hak milik Terlawan (Rivanul Lukman Armyn);
2. Menyatakan sah dan beralasan hukum pengajuan, permohonan ataupun pelaksanaan eksekusi atas objek perkara hak milik Terlawan 1 tanpa dapat dibantah lagi kebenaran atau keabsahannya oleh siapapun;
3. Menyatakan tindakan Perlawanan yang diajukan oleh Pelawan-Pelawan dengan menguasai dan merugikan hak orang lain merupakan perbuatan yang melawan hukum dan oleh karenanya harus dihukum;
4. Menghukum Penggugat Rekonvensi/Pelawan-Pelawan untuk patuh dan taat atas putusan ini yang berlaku saat ditetapkan, jika ingkar maka akan dilakukan dengan upaya paksa;
5. Menghukum Pelawan-Pelawan/Tergugat Rekonvensi membayar ganti rugi/Konvensasi kepada Terlawan 1, berupa:
  - Kehilangan hak menguasai/menikmati hasil selama 3 tahun atas objek perkara (jika sewa/kontrak rumah 1 tahun sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah), oleh karenanya Penggugat Rekonvensi telah

Hal. 16 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berstatus untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp : 021-384 3348 (ext.319)

Halaman 16



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

dirugikan, dan karenanya pantas dan beralasan hukum Majelis dalam perkara ini untuk menghukum Pihak Perlawanan/Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian sewa sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);

- Akibat Pihak Perlawanan biaya yang dikeluarkan selama ini untuk mendapatkan haknya kembali yaitu sebesar Rp75.000.000,00 (tujuh puluh lima juta rupiah);
  - Menghukum Pihak Dalam Pelawan-Pelawan/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ganti rugi *immateriel* yang jika dinilai dengan uang sebesar Rp300.000.000,00 (tiga seratus juta rupiah);
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Pelawan-Pelawan untuk membayar uang paksa atas keterlambatan menyerahkan objek perkara hak milik kepada Terlawan 1/Penggugat Rekonvensi setelah putusan ini diputuskan yaitu sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah)/hari;
7. Menyatakan Penyitaan adalah sah dan berharga;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada banding, kasasi maupun verzet;
9. Menghukum Tergugat Rekonvensi ini untuk membayar dibuat dan yang ditimbulkannya;

Subsider:

*Ex aequo et bono*, apabila Majelis Hakim Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Padang telah memberikan Putusan Nomor 77/Pdt.Plw/2013/PN.Pdg., tanggal 8 Juli 2014, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak Provisi Para Pelawan;

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Terlawan 1, Terlawan 4 dan 5;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan Perlawanan Para Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan Pelawan-Pelawan adalah Pelawan-Pelawan yang beriktikad baik;
3. Menyatakan Pelawan-Pelawan adalah pemilik sah bangunan rumah yang berdiri di tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya,

Hal. 17 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telep : 021-384 3348 (ext.310)

Halaman 17



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

Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lk.567 m<sup>2</sup>;

4. Menyatakan tindakan Terlawan 2 yang mengagunkan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lk.567 m<sup>2</sup> berikut bangunan berupa 1 unit rumah milik Pelawan-Pelawan kepada Terlawan 4 adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
  5. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor 5., tanggal 15 Desember 2008, yang dibuat dihadapan Notaris Brian Milano, S.H;
  6. Menyatakan tindakan Terlawan 5 yang melakukan lelang eksekusi terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang tertanggal 7 Januari 2008, seluas lk. 567 m<sup>2</sup> berikut bangunan milik sah Pelawan-Pelawan yang berdiri di atasnya adalah perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigedaad*);
  7. Menyatakan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 11/2009., tertanggal 8 Januari 2009, yang dibuat oleh Terlawan 2 selaku Pemberi Hak Tanggungan dengan Terlawan 4 selaku Penerima Hak Tanggungan adalah batal tidak memiliki kekuatan hukum serta lumpuh daya berlakunya;
  8. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 028/2011., tertanggal 15 Maret 2011, batal demi hukum dan tidak memiliki daya berlaku;
  9. Menyatakan Eksekusi Pengosongan terhadap tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, tertanggal 7 Januari 2008, seluas lk.567 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya, tidak memiliki dasar hukum untuk dilaksanakan;
  10. Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk selebihnya;
- II. Dalam Rekonvensi:
1. Mengabulkan gugatan Rekonvensi Terlawan 1 untuk sebagian;
  2. Menyatakan Sertipikat Hak Milik Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang, dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas ± 567 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Terlawan 2.a. (H.Romawi Hosen) adalah sah dan berkuat hukum atas nama hak milik Terlawan 1 (Rivanul Lukman Army);
  3. Menolak gugatan Rekonvensi Terlawan 1 untuk selebihnya;
- III. Dalam Konvensi Dan Rekonvensi;

Hal. 18 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

**Disclaimer**

Keperteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang tercantum pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terupdate, maka harap segera hubungi Keperteraan Mahkamah Agung RI melalui:  
Email : kepaliteraan@mahkamahagung.go.id  
Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 18



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang sampai saat ini berjumlah Rp4.110.000,00 (empat juta seratus sepuluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Terlawan/Para Pembanding Putusan Pengadilan Negeri Padang tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Padang dengan Putusan Nomor 178/PDT/2014/PT.Pdg., tanggal 5 Januari 2015, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan Banding dari Para Terlawan/Para Pembanding tersebut;

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi yang diajukan oleh Para Pelawan/Terbanding;

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Padang tanggal 8 Juli 2014, Nomor 77/Pdt.Plw/2013/PN.Pdg., tentang eksepsi tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Padang tanggal 8 Juli 2014, Nomor 77/Pdt.Plw/2013/PN.Pdg., yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri

- Menyatakan bahwa Para Pelawan/Para Terbanding adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menolak Perlawanan dari Para Pelawan untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Mengabulkan gugatan Rekonvensi Terlawan 1 untuk sebahagiannya;
- Menyatakan SHM (Sertipikat Hak Milik) Nomor 4934., Lubuk Buaya, Kota Padang dengan Surat Ukur tanggal 30 November 2007, Nomor 02782/2007., seluas lebih kurang 567 m<sup>2</sup> tercatat atas nama Terlawan 2a (H.Romawi Husin) adalah sah dan berkekuatan hukum atas nama hak milik Terlawan 1 Rivanul Lukman Armyn;
- Menolak gugatan Rekonvensi Terlawan 1 untuk selebihnya;

Dalam Konvensi/Rekonvensi:

- Menghukum Para Pelawan/Terbanding/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pelawan 1, 2/Para Terbanding pada tanggal 27 Januari 2015, kemudian terhadapnya oleh Pelawan 1, 2/Para Terbanding dengan perantaraan kuasanya,

Hal. 19 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu menyediakan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang selarasnya ada, namun belum terselesa, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email: [kapaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kapaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp: 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 19





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Mei 2013, diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Februari 2013, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 77/Pdt.G/2013/PN.Pdg., Akta Nomor 05/2015., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Padang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Februari 2015;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Pelawan 1, 2/Para Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Termohon Kasasi/Terlawan 1/Pembanding 1 pada tanggal 20 Februari 2015;
2. Para Turut Termohon Kasasi/Terlawan 2 a, 2 b, 3, 4, 5/Pembanding 2, 3 dan Para Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 19 April 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Terlawan 1/Pembanding 1 mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Padang pada tanggal 5 Maret 2015;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Pelawan 1, 2/Para Terbanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Padang *in casu* telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi melalui Jurusita Pengadilan Negeri Kelas I A Padang pada hari Selasa tanggal 2 Februari 2015. Putusan mana sangat merugikan hak-hak Pemohon Kasasi yang dahulunya selaku Pelawan 1 dan Pelawan 2/Terbanding, karenanya atas putusan tersebut Pemohon Kasasi telah pula menyatakan Kasasi di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas I A Padang pada hari Senin 9 Februari 2015, dengan Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 05/2015., pernyataan mana telah Pemohon Kasasi nyatakan masih dalam tenggang waktu yang dibolehkan Pasal 46 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung RI sebagaimana telah dirubah dan ditambah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung RI *jo.* Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung;

Hal. 20 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan ketidakakuratan informasi yang bertentangan pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp: 021-394 3348 (ext.318)

Halaman 20



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa oleh karena pernyataan Kasasi telah Pemohon Kasasi nyatakan dalam tenggang waktu yang diperbolehkan undang-undang serta penyerahan Memori Kasasi juga dilakukan dalam tenggang waktu sebagaimana yang diatur dalam Pasal 47 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung RI sebagaimana yang ditambah dan dirubah dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan Undang-undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung RI jo. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, maka pada kesempatan ini ijin kami selaku Kuasa Hukum Pemohon Kasasi menyampaikan Memori Kasasi yang pada pokoknya *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Padang dalam putusannya ternyata telah tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya, atau setidaknya telah salah dalam menerapkan hukum baik hukum formil maupun hukum materil, dengan alasan-alasan sebagaimana diuraikan di bawah ini:

1. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Padang sangat kurang, sangat dangkal, sangat sumir dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Entah berdasarkan parameter apa *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Padang telah begitu saja menyatakan bahwa perlawanan dari Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi ditolak untuk seluruhnya, Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Padang yang menyatakan bahwa Terlawan 1/Termohon Kasasi 1 adalah pembeli yang beriktikad baik dengan alasan bahwa Terlawan 1 telah mengikuti prosedur lelang terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor 4934., seluas 567 m<sup>2</sup> jelas merupakan pertimbangan yang sangat *summir* dan kurang cukup pertimbangan hukumnya (*onvoldoende gomotiveerd*). Dimana *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Padang hanya menilai tentang lelang yang telah dilakukan oleh Terlawan 5/Termohon Kasasi 5 saja. Padahal perlawanan ini sangat jelas Para Pemohon Kasasi ajukan berawal dari perbuatan yang dilakukan antara Terlawan 2.a dan Terlawan 2.b (H. Romawi Hosen dan Zuraida Syafar) dengan Terlawan 4/Termohon Kasasi 4 (PT. Bank Perkreditan Rakyat Nurul Barokah) dimana Termohon Kasasi 2a dan 2b telah mengajukan pinjaman kepada kepada Termohon Kasasi 4 dengan agunan sebidang tanah yang dikenal dengan Sertipikat SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang tertanggal 7 Januari 2008, seluas lk. 567 m<sup>2</sup> berikut bangunan yang berdiri di atasnya kepada PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Burul Barokah/Termohon Kasasi. Padahal 1 (satu) unit bangunan

Hal. 21 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi persidangan. Dalam hal Anda menemukan kesalahan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:  
Email: [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)  
Telp: 021-304.3348 (x1.318)

Halaman 21



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang berdiri di atas tanah sertifikat hak milik *in casu* adalah tanpa sepengetahuan Para Pemohon Kasasi;

Bahwa sebagai pemilik yang sah dari bangunan yang berdiri di atas tanah SHM Nomor 4934/Lubuk Buaya, Kota Padang tertanggal 7 Januari 2008, seluas lk. 567 m<sup>2</sup>. Para Pemohon Kasasi tidak pernah melakukan dan ataupun memberikan kuasa untuk melakukan pengikatan atas bangunan milik Para Pemohon Eksekusi tersebut untuk dijadikan sebagai jaminan oleh Terlawan 2a dan Terlawan 2b/Termohon Kasasi 2a dan Termohon Kasasi 2b; Bahwa Pasal 4 ayat (4) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah secara tegas menyatakan sebagai berikut:

*Quote:*

"Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan";

*Unquote:*

Selanjutnya Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah juga mengatur sebagai berikut:

*Quote:*

"Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik";

*Unquote:*

Bahwa selanjutnya Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah dalam Penjelasan Pasal 4 ayat (5), menyatakan sebagai berikut:

*Quote:*

"Sebagai konsekuensi dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pembebanan hak tanggungan atas bangunan, tanaman, dan hasil karya yang merupakan satu kesatuan dengan tanah yang pemiliknya lain daripada

*Hal. 22 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015*

Disclaimer

Kepeneritaan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling dini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan kesalahan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepeneritaan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : [kepeneritaan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepeneritaan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext 318)

Halaman 22



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemegang hak atas tanah wajib dilakukan bersamaan dengan pemberian Hak Tanggungan atas tanah yang bersangkutan dan dinyatakan di dalam satu Akta Pemberian Hak Tanggungan, yang ditandatangani bersama oleh pemiliknya dan pemegang hak atas tanahnya atau kuasa mereka, keduanya sebagai pihak pemberi Hak Tanggungan. Yang dimaksud dengan akta otentik dalam ayat ini adalah surat kuasa membebaskan hak tanggungan atas benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk dibebani hak tanggungan bersama-sama tanah yang bersangkutan;

*Unquote:*

Bahwa berdasarkan Penjelasan Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 tahun 1996, apabila bangunan yang berdiri di atas tanah yang hendak diikat dengan hak tanggungan, juga ingin diikat hak tanggungan, maka pengikatannya wajib harus dilakukan secara bersamaan dengan pengikatan hak atas tanah dimana bangunan berdiri, sedangkan Para Pemohon Kasasi sebagai pemilik sah bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut tidak pernah melakukan pengikatan hak tanggungan ataupun memberikan kuasa kepada siapapun juga untuk melakukan pengikatan hak tanggungan dengan siapapun juga;

Dengan demikian jelas dan terbukti apa yang telah dilakukan oleh Para Termohon Kasasi *in casu*, H. Romawi Hosen dan Zuraida Syafar/Terlawan 2.a dan 2.b, PT. Bank Perkreditan Rakyat (BPR) Nurul Barokah/Terlawan 4/ Para Termohon Kasasi adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum (*Onrechtmatigedaad*);

Bahwa oleh sebab itu pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Padang yang demikian nyata-nyata merupakan pertimbangan hukum yang sangat sumir, sangat dangkal, kurang cukup pertimbangannya dan bahkan tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya terutama Pasal 4 ayat (5) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Putusan dengan pertimbangan hukum yang demikian itu, *ipso jure* harus dinyatakan batal;

2. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Padang pada halaman 5 sampai alinea 3 sampai dengan halaman 6 alinea 1 jelas merupakan suatu pertimbangan yang tidak berdasar, sangat mengada-ada dan kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gomotiveerd/insufficient judgement*). Disamping kurang cukup pertimbangannya ternyata pertimbangan hukum putusan tersebut telah pula bertentangan

Hal. 23 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda memerlukan informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang sebenarnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp. : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 23



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

dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dimana dalam pertimbangan hukum Putusan *Judex Facti in casu* tidak mempertimbangkan satu persatu tuntutan yang Para Pemohon Kasasi ajukan dan hanya sekedar menyatakan bahwa perlawanan yang Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi haruslah ditolak;

Bahwa dalam pertimbangan hukumnya halaman 8 alinae 9 dan 3 yang intinya menyatakan bahwa Para Pemohon Kasasi seharusnya mengajukan gugatan terhadap Terlawan 2a dan Terlawan 2b, dalam perkara tersendiri dalam bentuk perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 BW. Jelas merupakan suatu pertimbangan hukum yang sangat keliru dan bertentangan dengan hukum acara perdata dimana perlawanan yang Para Pemohon Kasasi ajukan ini didasarkan atas Pasal 206 ayat 6 R.Bg., jo. Buku Pedoman Tekhnis dan Tekhnis Peradilan Perdata Umum dan Perdata Khusus Buku II Edisi 2007 halaman 101 AK Mahkamah Agung RI, dimana secara tegas dinyatakan "Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekusi atau sita jaminan tidak hanya dapat diajukan atas dasar hak milik, tetapi juga dapat didasarkan pada hak-hak lainnya sebagaimana tersebut dalam AL 1; Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* sudahlah tidak berdasar bertentangan dengan ketentuan hukum acara perdata juga tidak memuat pasal-pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan sebagai dasar pertimbangan hukum tersebut. Hal ini jelas sangat bertentangan dengan Ketentuan Hukum yang berlaku yaitu Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 Tentang Peradilan Umum, yang menyatakan sebagai berikut:

"Putusan Pengadilan selain harus memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar hukum untuk mengadili";

Dengan demikian lagi-lagi terbukti bahwa Putusan *Judex Facti* adalah putusan yang kurang pertimbangan hukumnya dan bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku karenanya, putusan yang demikian haruslah dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan-alasan kasasi dari Para Pemohon Kasasi sebagaimana termuat dalam memori kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi yang membatalkan Pengadilan Negeri)

Hal. 24 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut;

Bahwa Terlawan 1 adalah pembeli objek sengketa melalui lelang yang dilaksanakan secara sah yaitu lelang atas Hak Tanggungan, sehingga Terlawan 1 dikualifisir sebagai pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi hukum, dengan demikian Pelawan adalah bukan Pelawan yang baik dan benar;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Sudirman dan kawan tersebut, harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **1. SUDIRMAN, 2. YERNIATI** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Pelawan 1, 2/Para Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Hal. 25 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan kesalahan informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum terdapat, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui:  
Email: kpaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp: 021-384.3349 (ext.318)

Halaman 25



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

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 20 Oktober 2015, oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung masing-masing sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan Dadi Rachmadi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak;

Anggota-anggota:	Ketua,
ttd	ttd
Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.	H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.
ttd	
I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.	

Panitera Pengganti,  
ttd  
Dadi Rachmadi, S.H., M.H.

Biaya-Biaya:  
1. Materai ..... Rp 6.000,00;  
2. Redaksi ..... Rp 5.000,00;  
3. Administrasi Kasasi .... Rp489.000,00+  
Jumlah ..... Rp500.000,00;

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH, MH.  
NIP. 19610313 198803 1 003

Hal. 26 dari 26 hal. Putusan Nomor 1413 K/Pdt/2015

**Disclaimer**

Kepenteran Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi yang kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Dalam hal Anda menemukan inkurasi informasi yang terdapat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepenteran Mahkamah Agung RI melalui:  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id  
Telp. 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 26