

## BAB 4

### PELAKSANAAN PRINSIP KEHATI-HATIAN BANK TERHADAP PEMBERIAN KREDIT DENGAN AGUNAN BERUPA TANAH (STUDI KASUS BANK X)

#### 4.1 Posita Kasus

Salah satu permasalahan yang sering dihadapi bank dalam hal pemberian kredit, umumnya kredit yang diberikan berakhir menjadi kredit macet. Dengan adanya kredit macet maka sebagai bentuk upaya pengembalian aset, maka bank melakukan penjualan terhadap objek jaminan kredit yang diagunkan melalui proses lelang eksekusi. Hambatan yang terjadi di dalam proses lelang eksekusi ini terkadang berkaitan dengan pihak ketiga yang mengaku mempunyai kepentingan terhadap proses lelang eksekusi yang telah selesai dilakukan dan telah terjual melalui pelelangan kepada pembeli lelang yang beritikad baik. Salah satu bank yang pernah mengalami permasalahan ini adalah Bank X. Permasalahan dimulai ketika seseorang bernama Tn. A selaku Direktur Utama dari P.T. Z International dan Tn. B selaku Komisaris dari P.T. Z International mengadakan perjanjian kredit dengan Bank X (yang diwakili oleh kedua Direkturnya) pada hari Kamis 30 Juni 1994. Maksimum kredit yang diberikan oleh Bank X kepada P.T. Z International sebesar US\$ 744.000 dimana kredit yang digunakan oleh P.T. Z International untuk tujuan Modal Kerja Produksi. Sebagai jaminannya, P.T. Z International memberi agunan berupa:

- a Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik seluas 3530 m<sup>2</sup>;
- b Sebidang tanah dengan sertipikat Hak Milik seluas 5960 m<sup>2</sup>;
- c Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan seluas 70 m<sup>2</sup>;
- d Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup>. Tanah tersebut diperoleh P.T. Z International berdasarkan Jual Beli antara Tn. A (selaku Direktur Utama atau Pimpinan P.T. Z Internasional) dengan Tn. C sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. dibuat dihadapan Tn. D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta;
- e Sebidang tanah sertipikat Hak Guna Bangunan seluas 120 m<sup>2</sup>;

- f Sebidang tanah sertipikat Hak Milik seluas 3127 m<sup>2</sup>;
- g Persediaan barang-barang yang terdiri dari bahan baku dan barang jadi;
- h Mesin-mesin yang akan dibeli;
- i Jaminan Pribadi oleh Tn. A selaku Direktur Utama dari P.T. Z International dan Tn. B selaku Komisaris dari P.T. Z International.

Bank X selaku pihak yang akan memberikan kredit memproses permohonan kredit yang diajukan oleh Tn. A dan Tn. B yang bertindak mewakili P.T. Z International. Setelah memproses permohonan kredit yang diajukan oleh Tn. A dan Tn. B, kemudian Bank X memberikan kredit kepada P.T. Z International. Setelah beberapa waktu, P.T. Z International tidak melakukan pembayaran angsuran kreditnya hingga akhirnya kreditnya menjadi macet. Oleh karena itu, P.T. Z Internasional dianggap telah melakukan wanprestasi, maka Bank X selaku pemberi kredit melakukan eksekusi terhadap seluruh agunan untuk pelunasan kreditnya. Eksekusi dilakukan oleh Bank X, melalui Kantor Pelayanan Pengurusan Piutang Negara (KP3N) dan Kantor Lelang Jakarta II Departemen Keuangan RI Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara Kantor Wilayah III.

Dari pelelangan seluruh agunan P.T. Z International yang telah berhasil di eksekusi, ternyata salah satu agunan P.T. Z International tersebut bermasalah. Permasalahan timbul ketika agunan P.T. Z International berupa sebidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup> telah terjual melalui pelelangan dan dimiliki oleh Tn. E (tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diperoleh P.T. Z International berdasarkan Jual Beli antara Tn. A selaku Direktur Utama atau Pimpinan P.T. Z Internasional dengan Tn. C sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat dihadapan Tn. D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta). Ternyata ketika Tn. E ingin menempatnya, tanah tersebut masih ditempati oleh Tn. C beserta istrinya. Tn. C mengatakan bahwa, ia beserta istrinya tidak pernah merasa menjual tanah yang ia tempati.

Tn. C mengatakan bahwa sertipikat tanahnya memang tidak berada padanya, melainkan berada di tangan Tn. A. Ketika itu Tn. C meminjam sejumlah uang kepada Tn. A (perjanjian hutang-piutang), kemudian Tn. A meminta sertipikat tanah yang dimiliki Tn. C sebagai jaminan pelunasan hutang, tidak

hanya itu Tn. A meminta Tn. C beserta istrinya menandatangani sebuah blanko kosong akta jual beli dan Tn. C beserta istrinya kemudian menandatangani. Tanpa sepengetahuan Tn C ternyata blanko kosong akta jual beli tersebut, digunakan oleh Tn. A untuk membuat akta jual beli tanah sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat dihadapan Tn D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta. Terhadap perbuatan pidana yang dilakukan Tn A tersebut, kemudian Tn C membuat laporan kepada polisi dengan menggunakan pasal 378 KUHP (perbuatan curang berupa penipuan) yang ditangani Polres Jakarta Q.

Setelah mengetahui sertifikat tanahnya dijadikan agunan pelunasan hutang kredit bank oleh Tn. A, kemudian Tn. C beserta istrinya melakukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Q pada Februari 2000 yang kemudian memenangkan Tn. C, namun Tn. C dikalahkan di Tingkat Banding (Pengadilan Tinggi Jakarta pada Oktober 2001) dan di Tingkat Kasasi (Mahkamah Agung Maret 2002 sampai Oktober 2005). Diketahui juga bahwa selama proses pemeriksaan perkara perdata sedang berjalan (dari sejak Gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Q sampai kasasi di Mahkamah Agung), perbuatan pidana penipuan yang sedang ditangani oleh Polres Jakarta Q sebagaimana disebutkan diatas, belum ada putusan Pengadilan Pidananya. Dengan adanya gugatan perdata yang diajukan oleh Tn. C ke Pengadilan, maka hal ini menghambat proses eksekusi agunan yang telah terjual melalui pelelangan.

#### **4.2 Kewajiban Pelaksanaan Prinsip Kehati-hatian Bank Dalam Proses Pemberian Kredit Di Bank X**

Pembahasan dalam skripsi dibatasi, hanya dilihat dari prinsip kehati-hatian Bank X selaku kreditur (pemegang agunan kredit) dan apakah Bank X dalam memberikan kreditnya kepada P.T. Z International (yang diwakili Tn A dan Tn B) telah sesuai dengan prinsip kehati-hatian Bank.

Setiap pegawai Bank X dalam memberikan kreditnya kepada calon nasabah diharuskan untuk memenuhi beberapa tahapan, meliputi: tahap permohonan, tahap kunjungan dan *verifikasi*, tahap analisis kredit, tahap keputusan kredit, tahap pengikatan agunan, tahap penarikan atau pencairan kredit,

tahap pengawasan, dan tahap penyelesaian kredit. Kredit yang diberikan oleh Bank X kepada P.T. Z International adalah Kredit Modal Kerja Korporasi yang menjadi kewenangan tugas Grup Komersial Bank X. Dalam tahap permohonan kredit, penerapan prinsip kehati-hatian dapat diterapkan melalui kewajiban yang diterapkan setiap pegawai Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X untuk mengenal dengan baik calon debitur serta kegiatan usaha calon debitur. Pengenalan terhadap calon debitur dilakukan dengan proses tatap muka antara calon debitur dengan pegawai Departement Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X, kemudian Tn A dan Tn B (selaku wakil yang ditunjuk P.T. Z International) mengajukan permohonan kredit dengan mengisi formulir permohonan kredit (Perangkat Aplikasi Kredit) disertai kelengkapan dokumen-dokumen yang dipersyaratkan.

Setelah mengisi Perangkat Aplikasi Kredit dan memenuhi persyaratan kelengkapan dokumen diatas, kemudian dilakukan proses wawancara antara calon debitur dengan pegawai Departement Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X. Dari hasil wawancara tersebut, kemudian dilakukan pengecekan terhadap pengisian Perangkat Aplikasi Kredit serta kelengkapan dokumen nasabah (calon debitur).<sup>183</sup> Selanjutnya calon debitur diwajibkan untuk membuka rekening giro atau tabungan di Bank X, setelah itu Bank X akan memproses kredit dan melanjutkan ke tahap kunjungan dan verifikasi.<sup>184</sup>

Namun, terkadang dokumen-dokumen saja belum tentu dapat meyakinkan pihak bank. Oleh karena itu, apabila dokumen dirasa belum cukup, maka pegawai Analis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X diwajibkan melakukan tahap kunjungan dan verifikasi. Pada tahap ini, pegawai Analis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) melakukan investigasi *on the spot* (pemeriksaan fisik atau setempat) dengan melakukan kunjungan terhadap setiap agunan yang dijadikan objek jaminan kredit disertai wawancara dengan nasabah untuk memperoleh informasi yang lengkap dan akurat mengenai Perangkat Aplikasi

---

<sup>183</sup> PT Bank X (a), *loc. cit.*, hlm. 5.

<sup>184</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

Kredit beserta kelengkapan dokumen-dokumen.<sup>185</sup> Analis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X memastikan data-data yang diterima dari nasabah sama dengan keadaan yang aktual di lapangan dan melakukan pengecekan terhadap sumber lain (misalnya agunan) serta penilaian agunan oleh *appraisal*. Selanjutnya Analis Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) Bank X memberikan penilaian apakah nasabah (calon debitur) yang bersangkutan layak (*credible*) ataukah tidak untuk memperoleh kredit dari Bank X.<sup>186</sup>

Setelah melakukan kunjungan dan *verifikasi*, kemudian pegawai Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) membuat Formulir Kunjungan Setempat (FKS), Formulir Berita Acara Taksasi (FBA) dan Plotting Jaminan. Selanjutnya Formulir Kunjungan Setempat (FKS), Formulir Berita Acara Taksasi (FBA), dan *plotting* jaminan tersebut disampaikan kepada Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi) untuk kemudian dilakukan pengecekan.<sup>187</sup> Setelah dilakukan pengecekan terhadap Formulir Kunjungan Setempat (FKS), Formulir Berita Acara Taksasi Jaminan (FBA) dan Plotting Jaminan oleh Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi), maka proses selanjutnya yaitu tahap analisis kredit yang dilakukan oleh Analis Resiko (Unit Administrasi) Bank X.<sup>188</sup>

Pelaksanaan proses analisis kredit Bank X meliputi 6 (enam) langkah kegiatan, sebagai berikut:<sup>189</sup>

g. Pengumpulan data, diantaranya:

- 1) Menyusun rencana pengumpulan data antara lain: menetapkan jenis data yang diperlukan, sumber data, dan cara memperolehnya;

---

<sup>185</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. E. Y. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Kepatuhan Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.

<sup>186</sup> *Ibid.*

<sup>187</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>188</sup> *Ibid.*

<sup>189</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. E. Y. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Kepatuhan Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.

- 2) Melaksanakan pengumpulan data;
  - 3) Menyeleksi data yang perlu dan tidak perlu.
- h. *Verifikasi* data, diantaranya:
- 1) Melakukan pemeriksaan setempat (*fisik/on the spot*);
  - 2) Meminta informasi kepada Bank Indonesia dan bank lainnya;
  - 3) Pemeriksaan (*Checking*) kepada: pembeli, pemasok, pesaing.
- i. Analisa Laporan Keuangan dan Aspek-Aspek perusahaan lainnya, diantaranya:
- 1) Analisa *ratio*;
  - 2) Analisa *rekonsoliasi* modal dan harta tetap;
  - 3) Analisa pernyataan pengadaan kas;
  - 4) Analisa aspek-aspek perusahaan lainnya: aspek umum, aspek manajemen, pemasaran, teknis dan produksi atau pembelian;
  - 5) Analisa resiko.
- j. Analisa proyeksi keuangan, diantaranya:
- 1) Menyusun proyeksi arus kas dalam skenario wajar (khusus Kredit Investasi)
- k. Evaluasi kebutuhan keuangan, diantaranya:
- 1) Untuk Kredit Investasi dengan *cash flow*;
  - 2) Kredit Modal Kerja di atas Lima Ratus Juta dengan *cash flow*;
  - 3) Kredit Modal Kerja Konstruksi dibuat atas dasar kebutuhan wajar per proyek termasuk pajak dan syarat pembayaran termin;
  - 4) Untuk kredit lainnya dapat menggunakan perputaran modal kerja
- l. Struktur fasilitas kredit, diantaranya:
- 1) Menetapkan jenis kredit yang akan diberikan;
  - 2) Jaminan yang diperlukan dan kemungkinan pengikatan serta penutupan asuransinya;
  - 3) Menetapkan syarat-syarat kredit.

Dari data-data yang terisi di dalam Perangkat Aplikasi Kredit dan dokumen-dokumen yang diberikan oleh nasabah (calon debitur), pegawai Analis Resiko (Unit Administrasi) Bank X juga melakukan proses identifikasi antara lain:

- d. Identifikasi pribadi calon debitur
- e. Identifikasi reputasi calon debitur
- f. Identifikasi Perizinan Usaha Calon Debitur
- g. Identifikasi Bentuk Usaha Calon Debitur
- h. Identifikasi Harta Kekayaan Calon Debitur
- i. Identifikasi mengenai keterkaitan calon debitur dan hubungan pengendalian..

Setelah melakukan analisa kredit, maka hasil dari analisa tersebut dituangkan dalam bentuk Formulir Informasi Pokok (FIP), Formulir Analisa Keuangan (FAK), Formulir Analisa Resiko (FAR), dan Memorandum Analisa Kredit (MAK) yang dibuat oleh Analis Resiko (Unit Administrasi) serta pemberian pendapat dalam Memorandum Analisa Kredit (MAK) oleh Analis Resiko (Unit Administrasi).<sup>190</sup> Kemudian Analis Resiko (Unit Administrasi) menyampaikan Memorandum Analisa Kredit dan Perangkat Aplikasi Kredit lainnya ke Unit Pemasaran (terdiri dari Departemen Korporasi dan Divisi Korporasi) untuk dilakukan pengecekan. Setelah dilakukan pengecekan maka prosedur berikutnya adalah pembuatan Memorandum Pengusulan Kredit yang dilakukan oleh Departemen Korporasi (Unit Pemasaran).<sup>191</sup>

Pembuatan Memorandum Pengusulan Kredit oleh Departemen Korporasi (Unit Pemasaran) dilakukan, dalam hal pegawai yang bersangkutan telah melakukan analisis dan identifikasi baik dari aspek finansial maupun hukum terhadap si calon nasabah debitur. Setelah pembuatan Memorandum Pengusulan Kredit, maka tahap selanjutnya adalah proses persetujuan Perangkat Aplikasi Kredit dan Memorandum Pengusulan Kredit dari anggota Kelompok Pemutus Kredit (KPK) yaitu Pimpinan Divisi Korporasi (Unit Pemasaran), Pimpinan Grup Komersial sampai dengan Rapat Direksi.<sup>192</sup>

---

<sup>190</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>191</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak H. E. Y. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Kepatuhan Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 23 dan 30 April 2008, pukul 09.00 WIB.

<sup>192</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak E. P. yang merupakan salah satu pegawai di Analis Resiko Unit Administrasi Grup Komersial Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 8, 15, dan 23 Oktober 2008, pukul 10.00 WIB.

Pada Bank X, persetujuan pemberian kredit harus mendapat persetujuan terlebih dahulu oleh anggota Kelompok Pemutus Kredit (KPK) yaitu Pimpinan Divisi Korporasi (Unit Pemasaran), Pimpinan Grup Komersial, Direktur Pemasaran, Direktur Utama, dan Rapat Direksi. Apabila telah mendapat persetujuan dari anggota Kelompok Pemutus Kredit, maka kemudian dibuatlah Surat Keputusan Kredit (SKK) oleh Departemen Korporasi (Unit Pemasaran). Surat Keputusan Kredit tersebut harus mendapat persetujuan Divisi Korporasi (Unit Pemasaran) serta ditandatangani oleh Pimpinan Grup Komersial.<sup>193</sup> Apabila pemegang keputusan (Kelompok Pemutus Kredit) menolak permohonan kredit calon debitur, maka dibuatkanlah Surat Penolakan Kredit (SPK).<sup>194</sup> Pada tahap ini Bank X perlu memutuskan apakah akan menerima atau menolak permohonan kredit dari calon debitur.

SKK yang telah dibuat kemudian disampaikan kepada calon debitur agar calon debitur memahami terlebih dahulu hal-hal yang berkaitan dengan persyaratan pemberian kredit dan mempersiapkan segala sesuatu yang diperlukan oleh bank. Apabila nasabah telah setuju dengan syarat-syarat yang tercantum dalam SKK, maka langkah selanjutnya adalah persetujuan SKK oleh debitur.<sup>195</sup> Setelah menerima SKK yang telah disetujui nasabah, maka proses selanjutnya adalah penandatanganan perjanjian kredit yang disiapkan oleh Departemen Administrasi Kredit (Unit Administrasi).<sup>196</sup> Penandatanganan perjanjian kredit pada Bank X dalam posita kasus diatas dibuat secara notariil artinya hal-hal yang diperjanjikan antara debitur (penerima kredit) dan kreditur (pemberi kredit) dibuat oleh notaris dan ditandatangani di hadapan notaris, mengacu pada Surat Keputusan Kredit (SKK) yang telah ditetapkan Bank X dan disetujui debitur. Setelah perjanjian kredit ditandatangani, maka tahap yang harus dilakukan yaitu tahap pengikatan agunan.

---

<sup>193</sup> *Ibid.*

<sup>194</sup> *Ibid.*

<sup>195</sup> *Ibid.*

<sup>196</sup> *Ibid.*

Dalam Bank X, objek jaminan kredit pada posita kasus diatas sama sekali tidak diikat dengan lembaga jaminan apapun. Bank X tetap mensyaratkan adanya penyerahan objek jaminan kredit dari debitur dan menerimanya, tetapi tidak melakukan pengikatan melalui lembaga jaminan yang berkaitan dengan objek jaminan tersebut. Terhadap jaminan kredit yang diterimanya, Bank X mencantumkan suatu klausul pada pasal tambahan di dalam perjanjian kredit yang isinya berkaitan dengan objek jaminan kredit. Isi klausul tersebut antara lain menyatakan bahwa penerima kredit dengan ini memberikan kuasa yang tidak dapat ditarik kembali atau dicabut atau berakhir karena apapun juga kepada Bank X, untuk membuat dan menandatangani *Surat Hutang Notariil atas nama penerima kredit yang bertitel eksekutorial*, terutama jika penerima kredit wanprestasi (tidak dipenuhinya salah satu ketentuan dalam perjanjian kredit ini) atau kredit yang diberikan Bank X kepada penerima kredit dinyatakan macet.<sup>197</sup> Dalam keadaan demikian, pembuatan perjanjian kredit di Bank X wajib diikuti pula dengan pembuatan dan penandatanganan akta *Surat Hutang Notariil yang bertitel eksekutorial* dengan memuat besarnya hutang penerima kredit kepada Bank X sebagaimana tertera dalam rekening pinjaman atas nama penerima kredit.<sup>198</sup>

Tahap selanjutnya yaitu tahap penarikan (pencairan) kredit. Sebelum melakukan pencairan kredit/penarikan, debitur harus memenuhi semua syarat-syarat yang telah ditentukan sebelumnya sesuai dengan isi keputusan kredit yang telah dikeluarkan oleh Kelompok Pemutus Kredit. Syarat ijin penarikan kredit dapat terlihat dari perjanjian kredit Bank X yang telah dibuat antara Bank X dengan penerima kredit. Setelah semua syarat dalam isi keputusan kredit dipenuhi barulah debitur diperkenankan untuk mencairkan kredit. Pencairan kredit yang diberikan oleh Bank X dilakukan melalui penarikan disposisi terbatas artinya kredit dapat ditarik atau dicairkan secara bertahap sesuai dengan kebutuhan debitur, dengan cara dipindah bukukan ke rekening pinjaman lain, giro, tabungan, setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan Bank.

---

<sup>197</sup> P.T. Bank X (e), *op. cit.*, Pasal tambahan.

<sup>198</sup> *Ibid*

Berdasarkan uraian di atas dapat dilihat bahwa pihak Bank X telah melaksanakan prinsip kehati-hatian sesuai dengan aturan yang berlaku, baik yang diatur dalam ketentuan perbankan maupun yang diatur internal oleh pihak Bank X. Namun kelemahan yang dilakukan oleh Bank X adalah tidak melakukan pengikatan agunan berupa tanah dan bangunan dengan menggunakan lembaga jaminan yang ada yaitu hipotik. Perjanjian kredit yang dibuat Tahun 1994 (lembaga Hak Tanggungan belum lahir), dimana telah ada lembaga jaminan Hipotik yang dapat digunakan dalam pengikatan terhadap agunan berupa benda tidak bergerak (tanah), namun Bank X tidak mengikat dengan Hipotik dan hanya membuat Surat Pengakuan Hutang yang dibuat dihadapan Notaris.<sup>199</sup> Dalam perjanjian kredit antara Bank X dengan P.T. Z International, selanjutnya diikuti pula dengan pembuatan dan penandatanganan akta *Surat Hutang Notariil yang bertitel eksekutorial*. Berdasarkan uraian diatas dapat disimpulkan bahwa Bank X telah melaksanakan kewajibannya terkait dengan prinsip kehati-hatian bank.

#### **4.3 Keabsahan Perjanjian Kredit Bagi Bank X, Debitur, dan Pihak Yang Mengaku Pemilik Salah Satu Sertipikat Tanah Yang Diagunkan**

##### **4.3.1 Keabsahan Perjanjian Kredit antara Bank X dengan P.T. Z Internasional**

Untuk mengetahui apakah perjanjian kredit antara Bank X dengan Tn. A mengikat para pihak pembuatnya, maka yang harus dilihat adalah apakah perjanjian kredit tersebut sah. Untuk membuat suatu perjanjian kredit yang sah, maka suatu perjanjian harus memenuhi persyaratan sebagai berikut.<sup>200</sup>

1. Kesepakatan
2. Kecakapan pihak yang menandatangani

---

<sup>199</sup> Dengan tidak diikatnya objek jaminan kredit melalui lembaga jaminan, maka kedudukan Bank X terhadap kreditur-kreditur lain adalah *konkuren* (seimbang) atau para kreditur mempunyai kedudukan yang sama (*paritas creditorium*) serta tidak ada kreditur yang didahulukan dalam pemenuhan piutangnya.

<sup>200</sup> Dikarenakan dasar dari perjanjian kredit adalah perjanjian, maka untuk sahnya perjanjian kredit harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian berarti terjadinya pertemuan atau kesesuaian kehendak yang terjadi diantara para pihak dan kesepakatan tersebut harus diberikan secara bebas, artinya bebas dari paksaan, kekhilafan, dan penipuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 1321 KUH Perdata.<sup>201</sup> Kedua belah pihak dalam suatu perjanjian harus mempunyai kemauan yang bebas untuk mengikatkan diri dan kemauan tersebut harus dinyatakan. Pernyataan dapat dilakukan dengan tegas atau secara diam-diam. Kemauan yang bebas sebagai syarat pertama untuk suatu perjanjian yang sah dianggap tidak ada jika perjanjian itu telah terjadi karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*).<sup>202</sup> Mengenai paksaan, kekhilafan, dan penipuan diatur dalam Pasal 1322-1328 KUHPerdata. Kekhilafan atau kekeliruan terjadi apabila salah satu pihak khilaf tentang hal-hal pokok yang diperjanjikan atau tentang sifat-sifat yang penting dari barang yang menjadi objek perjanjian ataupun mengenai orang dengan siapa diadakan perjanjian itu.<sup>203</sup> Kekhilafan dapat terjadi mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan pihak-pihak yang mengadakan perjanjian. Paksaan terjadi jika seseorang memberikan persetujuannya karena ia takut pada suatu ancaman, yang diancamkan harus mengenai suatu perbuatan yang dilarang oleh undang-undang. Paksaan termasuk di dalamnya paksaan rohani/jiwa (*psychis*) dan paksaan badan (fisik).<sup>204</sup> Sedangkan penipuan terjadi apabila satu pihak dengan sengaja memberikan keterangan-keterangan yang palsu atau tidak benar disertai tipu muslihat (kelicikan-kelicikan) untuk membujuk pihak lawannya memberikan persetujuan (pihak lain terbujuk karenanya untuk memberikan perizinan).<sup>205</sup>

---

<sup>201</sup> Sri Soesilowati Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; dan Akhmad Budi Cahyono, *Hukum Perdata Suatu Pengantar* (Jakarta: Gitama Jaya, 2005), hlm. 141.

<sup>202</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1321.

<sup>203</sup> Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; dan Akhmad Budi Cahyono, *op. cit.*, hlm. 141.

<sup>204</sup> *Ibid.*, hlm. 141.

<sup>205</sup> *Ibid.*, hlm. 142.

Dalam kasus, perjanjian dibuat berdasarkan kesepakatan antara pihak Bank X dengan pihak P.T. Z International yang diwakili oleh Tn. A dan Tn. B. Untuk mengetahui apakah kesepakatan antara kedua belah pihak tersebut memenuhi unsur kekhilafan, paksaan, atau penipuan, maka terlebih dahulu harus diuraikan fakta-fakta yang ada. Kekhilafan adalah mengenai orang atau benda yang diperjanjikan. Dalam hal ini, tidak ada kesalahan terhadap orang atau benda yang menjadi tujuan perjanjian kredit. pihak yang membuat perjanjian kredit adalah benar pihak Bank X dan pihak Tn. A dan Tn B, sedangkan yang menjadi obyek perjanjian tersebut adalah benar pemberian pinjaman sejumlah uang dari pihak Bank X kepada P.T. Z International.

Pengajuan permohonan kredit dilakukan oleh Tn A dan Tn B (Direktur Utama dan Komisaris) selaku pihak yang mewakili P.T. Z International. Sebelum menyetujui permohonan tersebut, pihak Bank X terlebih dahulu melakukan analisis akan kelayakan pemberian kredit. oleh karena itu, apabila permohonan kredit telah disetujui, maka ini berarti bahwa tidak ada paksaan bagi keduanya. Pihak Tn. A dan Tn B secara sadar mengajukan permohonan kredit dan pihak Bank X secara sukarela memberikan pinjaman kredit.

Penipuan dapat menyebabkan batalnya perjanjian. Dugaan penipuan tidak dapat dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan.<sup>206</sup> Biasanya adanya penipuan baru disadari jika telah terjadi perjanjian. Oleh karena itu, apabila dapat dibuktikan, maka perjanjian dapat dimintakan batal oleh pihak yang merasa dirugikan. Selain itu, pihak yang dirugikan dapat meminta penggantian biaya, kerugian, atau bunga<sup>207</sup>

Penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian diatur di dalam Pasal 1328 KUHPerdara yang terdiri dari dua ayat yang keseluruhannya berbunyi sebagai berikut:<sup>208</sup>

---

<sup>206</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1328 ayat (2).

<sup>207</sup> *Ibid.*, pasal 1453.

<sup>208</sup> Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 125.

“Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu perjanjian, apabila tipu muslihat yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga terang dan nyata bahwa pihak yang lain tidak telah membuat perikatan itu jika tidak dilakukan tipu muslihat tersebut. Penipuan tidak dipersangkakan, melainkan harus dibuktikan.”

Melalui rumusan yang diberikan tersebut diatas, penipuan melibatkan unsur kesengajaan dari salah satu pihak dalam perjanjian, untuk mengelabui pihak lawannya, sehingga pihak yang terakhir ini memberikan kesepakatannya untuk tunduk pada perjanjian yang dibuat diantara mereka. KUHPdata menyatakan bahwa masalah penipuan harus dibuktikan dan tidak boleh hanya dipersangkakan saja.<sup>209</sup> Dalam kasus, adanya dugaan penipuan baru terjadi ketika perjanjian kredit telah berjalan. Itupun akibat dari adanya pengakuan dari pihak yang mengaku sebagai pemilik dari salah satu agunan yang dijadikan oleh Tn. A sebagai jaminan pelunasan kredit. Perjanjian kredit dapat menjadi dibatalkan apabila pihak bank dapat membuktikan bahwa dokumen-dokumen yang diberikan Tn. A kepada pihak bank adalah palsu.

Dalam hal unsur kecakapan para pihak dalam perjanjian, diwajibkan kedua belah pihak cakap demi hukum untuk bertindak sendiri. Diketahui terdapat beberapa golongan orang yang oleh undang-undang dinyatakan “tidak cakap” untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum. Apabila telah terjadi perikatan yang salah satu pihaknya termasuk ke dalam pihak yang tidak cakap, maka dapat dimintakan pembatalan perjanjian oleh dirinya atau walinya.

Dalam kasus, para pihak yang terlibat dalam perjanjian kredit adalah Bank X, Tn. A dan Tn. B yang mewakili P.T. Z International. Bank X berhak melakukan perjanjian kredit karena pemberian kredit termasuk salah satu jenis kegiatan usaha yang boleh dilakukan bank.<sup>210</sup>

---

<sup>209</sup> *Ibid.*, hlm. 125-126.

<sup>210</sup> Indonesia (a), *op. cit.*, Pasal 6.

Di sisi lain, Tn. A dan Tn. B adalah pihak yang berwenang mewakili P.T. Z International dalam melakukan perbuatan hukum.<sup>211</sup> Jadi, dalam hal ini tidak ada masalah dalam hal kecakapan para pihaknya. Kedua syarat di atas, baik sepakat maupun kecakapan menyangkut subyek yang membuat perjanjian (syarat subyektif), sedangkan akibat hukum dengan dilanggarnya syarat tersebut baik salah satu ataupun keduanya mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan (*voidable*).<sup>212</sup>

Yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian haruslah suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu.<sup>213</sup> Syarat ini perlu, untuk dapat menetapkan kewajiban si berhutang jika terjadi perselisihan. Pelanggaran akan syarat ini membuat perjanjian dengan sendirinya batal demi hukum. Yang menjadi obyek perjanjian adalah pinjaman kredit sebesar US\$ 744.000. Jadi, mengenai syarat “suatu hal tertentu” telah terpenuhi dalam perjanjian kredit tersebut.<sup>214</sup>

Selanjutnya undang-undang menghendaki untuk sahnya suatu perjanjian harus ada suatu causa yang diperbolehkan. Secara *letterlijk*, causa dapat diartikan “sebab”, akan tetapi menurut riwayatnya, yang dimaksudkan dengan causa adalah “tujuan,” yaitu apa yang dikehendaki oleh kedua pihak dengan mengadakan perjanjian itu.<sup>215</sup> Adapun suatu causa yang tidak diperbolehkan ialah yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum.<sup>216</sup> Tujuan dari pengajuan kredit oleh P.T. Z International adalah agar ia dapat memperoleh dana guna memperlancar usahanya. Sedangkan bagi Bank X, kredit yang ia

---

<sup>211</sup> Pasal 1330 KUH Perdata telah menentukan siapa saja para pihak yang tidak cakap, yaitu: orang yang belum dewasa, mereka yang ditaruh di bawah pengampuan, orang-orang perempuan dan orang-orang tertentu yang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu. Namun dengan berlakunya Undang-Undang No. 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan maka perempuan adalah cakap untuk melakukan perbuatan hukum. Hal ini berdasarkan Pasal 31 ayat (1) yang mengatakan bahwa suami istri masing-masing berhak melakukan perbuatan hukum dan yurisprudensi yang dikeluarkan oleh Mahkamah Agung.

<sup>212</sup> Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; dan Akhmad Budi Cahyono, *op. cit.*, hlm. 143.

<sup>213</sup> Mengenai “suatu hal tertentu” diatur dalam Pasal 1332-1334 KUHPperdata.

<sup>214</sup> Hal tertentu maksudnya adalah objek perjanjian atau prestasi yang diperjanjikan harus jelas, dapat dihitung, dan dapat ditentukan jenisnya.

<sup>215</sup> Subekti, *Jaminan-Jaminan untuk Memberikan Kredit menurut Hukum Indonesia*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 136-137.

<sup>216</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1337.

berikan bertujuan untuk melakukan kegiatan usahanya.<sup>217</sup> Jadi, dapat dilihat bahwa, baik tujuan P.T. Z International maupun Bank X dalam perjanjian kredit ini, tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>218</sup>

Syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal menyangkut obyek yang diperjanjikan (syarat obyektif), oleh karena itu akibat hukum jika dilanggarnya kedua syarat tersebut maka perjanjian tersebut tidak memiliki kekuatan hukum sejak semula dan tidak mengikat para pihak yang membuat perjanjian atau biasa disebut batal demi hukum (*null and void*). Dengan batal demi hukumnya suatu perjanjian para pihak tidak dapat mengajukan tuntutan melalui Pengadilan untuk melaksanakan perjanjian atau meminta ganti rugi, karena perjanjian tersebut tidak melahirkan hak dan kewajiban yang mempunyai akibat hukum.<sup>219</sup>

Setiap perjanjian yang dibuat sah, berlaku sebagai undang-undang untuk mereka yang membuatnya.<sup>220</sup> Dengan kata lain, suatu perjanjian yang sudah memenuhi syarat sah perjanjian mengikat kedua belah pihak. Berdasarkan uraian-uraian di atas, perjanjian kredit yang dibuat Bank X dengan P.T. Z International sudah memenuhi apa yang diatur dalam syarat sah perjanjian. Dengan demikian para pihak ini terikat hak dan kewajiban seperti apa yang telah dituangkan dalam perjanjian kredit tersebut.

#### **4.3.2 Keabsahan Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/..**

Meskipun perjanjian kredit tersebut mengikat pihak Bank X dan P.T. Z International. Namun, apakah perjanjian kredit ini mengikat pihak ketiga? Untuk menjawab pertanyaan di atas, terlebih dahulu harus diketahui siapa yang dimaksud dengan pihak ketiga dalam perjanjian kredit ini. Pihak ketiga adalah pihak-pihak selain para pihak pembuat perjanjian kredit. Dalam kasus, yang

---

<sup>217</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak I. K. I. yang merupakan salah satu pegawai di Departemen Litigasi Bank X. Wawancara dilakukan pada hari Rabu, Tanggal 9 dan 12 Mei 2008, pukul 10.00 WIB.

<sup>218</sup> Sebab yang halal maksudnya adalah isi suatu perjanjian tidak boleh bertentangan dengan Undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan.

<sup>219</sup> Mahdi; Surini Ahlan Sjarif; dan Akhmad Budi Cahyono, *op. cit.*, hlm. 144.

<sup>220</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *op. cit.*, Pasal 1338.

dimaksud pihak ketiga adalah para pihak yang mengaku sebagai pemilik tanah dari aset yang diagunkan. Sebelum membahas mengenai keabsahan perjanjian kredit bagi mereka, terlebih dahulu ada baiknya jika dibahas hubungan apa yang dimiliki antara Tn C beserta istrinya, Bank X, dan Tn. A. Dalam kasus ini, pada saat pengajuan kredit, Tn. A mengaku kepada pihak Bank X bahwa sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup> yang diagunkan merupakan milik Tn. A dan ia buktikan dengan Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat dihadapan Tn. D Sarjana Hukum selaku Notaris/ PPAT di Jakarta.

Permasalahan timbul ketika agunan P.T. Z International yang berupa sebidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup> telah terjual melalui pelelangan dan dimiliki oleh Tn. E (tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan tersebut diperoleh Tn A berdasarkan Jual Beli antara Tn. A selaku Direktur Utama atau Pimpinan P.T. Z Internasional dengan Tn. C sebagaimana tertera dalam Akta Jual Beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat dihadapan Tn. D Sarjana Hukum selaku Notaris/PPAT di Jakarta). Ternyata ketika Tn. E ingin menempatkannya, tanah tersebut masih ditempati oleh Tn. C beserta istrinya. Tn. C mengatakan bahwa, ia beserta istrinya tidak pernah merasa menjual tanah yang ia tempati.

Tn. C mengaku bahwa ia tidak pernah merasa menjual sebidang tanah yang ia tempati kepada pihak manapun. Dia hanya mengaku bahwa sertipikat dari sebidang tanah yang ia tempati memang ia titipkan kepada Tn.A sebagai jaminan pelunasan hutang. Tn C mengatakan pada saat penandatanganan perjanjian hutang piutang antara dirinya dengan Tn. A, ia beserta istrinya disuruh untuk menandatangani sebuah blanko kosong akta jual beli yang diberikan oleh Tn.A kepadanya. Atas dasar itulah Tn C beserta istrinya membuat laporan kepada polisi atas perbuatan pidana penipuan yang ditangani Polres Jakarta Q serta mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri Jakarta Q.

Untuk mengetahui apakah perbuatan hukum jual beli tanah antara Tn A dengan Tn C yang dibuat oleh Tn D (selaku Notaris/PPAT) dalam Akta Jual Beli telah sah dan tanah tersebut dapat dijadikan agunan oleh Tn. A kepada Bank X,

maka di bawah ini akan dibahas sedikit mengenai peralihan hak atas tanah dengan Akta Jual Beli.

#### **4.3.2.1 Peralihan Hak Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) dan peraturan pelaksanaannya**

Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) istilah jual beli, hanya dikenal "jual beli hak milik atas tanah".<sup>221</sup> Dalam pasal-pasal lain tidak ada kata yang menyebutkan "jual beli", tetapi yang ada dalam pasal yaitu kata "dialihkan". Pengertian "dialihkan" menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat.<sup>222</sup> Jadi meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah *perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah* karena jual beli. Definisi jual beli dalam UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi di dalam Pasal 5 UUPA disebutkan Bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat.<sup>223</sup>

Pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya *tunai, riil, dan terang*. Sifat *tunai* berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama. Sifat *riil* berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dengan Putusan MA No. 271/K/Sip/1956 dan No. 840/K/Sip/1971. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli di muka kepala kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual. Sifat *terang* dipenuhi pada umumnya pada saat dilakukannya jual beli itu disaksikan oleh

---

<sup>221</sup> Indonesia (e), *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN No. 104 Tahun 1960, TLN No. 2043, pasal 26.

<sup>222</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 76.

<sup>223</sup> Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah di-*saneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya atau Hukum Adat yang disempurnakan atau Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Kepala Desa, karena Kepala Desa dianggap orang yang mengetahui hukum dan kehadiran Kepala Desa mewakili warga masyarakat Desa tersebut. Sekarang sifat terang berarti jual beli itu dilakukan menurut peraturan tertulis yang berlaku.<sup>224</sup>

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak di hadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria yang bertugas membuat aktanya.<sup>225</sup> Dengan diberlakukannya jual beli di hadapan pejabat, dipenuhinya syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Akan tetapi, hal itu baru diketahui oleh para pihak dan ahli warisnya saja, hal ini dikarenakan administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum. Syarat jual beli tanah ada dua yaitu syarat materiil dan syarat formil.

#### 1. Syarat Materiil<sup>226</sup>

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut. Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, jual beli tanah tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Syarat materiil tersebut antara lain sebagai berikut:

##### a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada

---

<sup>224</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 76-77.

<sup>225</sup> Indonesia (f), *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 10 Tahun 1961, LN No.28 Tahun 1961, TLN No. 2171, pasal 19.

<sup>226</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 77-78.

hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai.

b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Yang berhak menjual suatu bidang tanah, tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut sebagai pemilik. Kalau pemilik sebidang tanahnya hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu, akan tetapi bila pemilik tanah adalah dua orang maka yang berhak menjual adalah tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual.

c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu: Hak Milik (Pasal 20 UUPA), Hak Guna Usaha (Pasal 28 UUPA), Hak Guna Bangunan (Pasal 35 UUPA) Hak Pakai (Pasal 41 UUPA).

2. Syarat Formal<sup>227</sup>

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat Akta Jual Belinya. Akta Jual Beli menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP No. 24 Tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT.

Sebelum Akta jual Beli dibuat oleh PPAT, maka disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:<sup>228</sup>

---

<sup>227</sup> *Ibid.*, hlm. 78.

<sup>228</sup> *Ibid.*, hlm. 78-79.

1. Jika tanahnya sudah bersertipikat: sertipikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.
2. Jika tanahnya belum bersertipikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat, surat-surat tanah yang ada memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertipikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Pasal 37 ayat 1 PP No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.<sup>229</sup> Untuk dapat dibuatkan akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya itu. Demikian pula pihak yang memindahkan hak, harus pula memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, untuk itu PPAT berkewajiban mengadakan penyelidikan. Pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.<sup>230</sup> Kemudian selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta tersebut, PPAT wajib untuk mendaftarkannya ke Kantor Pertanahan (Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997).

---

<sup>229</sup> Indonesia (b), *op. cit.*, Pasal 37.

<sup>230</sup> *Ibid.*, Pasal 38.

Dalam pendaftaran itu, pemindahan haknya yang didaftarkan dalam buku tanah dan dicatat peralihan haknya kepada penerima hak dalam sertipikat. Dengan demikian penerima hak mempunyai alat bukti yang kuat atas tanah yang diperolehnya. Perlindungan hukum tersebut dengan jelas disebutkan dalam Pasal 32 ayat 2 PP No. 24 Tahun 1997 bahwa suatu bidang tanah yang sudah diterbitkan sertipikatnya secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang hak dan kepada kantor pertanahan atau kepada Pengadilan.<sup>231</sup>

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya di hadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Agraria bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran disini hanya berfungsi untuk memperkuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga atau umum.<sup>232</sup> Memperkuat pembuktian maksudnya memperkuat pembuktian mengenai terjadinya jual beli dengan mencatat pada buku tanah dan sertipikat tanah yang bersangkutan, sedangkan memperluas pembuktian dimaksudkan untuk memenuhi asas publisitas karena dengan dilakukannya pendaftaran jual belinya maka diketahui oleh pihak ketiga yang berkepentingan.<sup>233</sup>

---

<sup>231</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 81.

<sup>232</sup> Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Tanah*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 84.

<sup>233</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 81.

Akta jual beli tanah merupakan suatu hal yang sangat penting yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah dan terjadinya kepemilikan tanah.<sup>234</sup> Agar transaksi jual beli bisa dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan jual beli tanah.<sup>235</sup>

#### **4.3.2.2 Keabsahan Perjanjian Kredit Bagi Bank X, Debitur, dan Pihak Yang Mengaku Pemilik Salah Satu Sertipikat Tanah Yang Diagunkan**

Untuk mengetahui apakah akta jual beli yang telah dibuat oleh Tn. A dengan Tn. C bersama dengan istrinya telah memenuhi syarat jual beli tanah, maka harus dilihat terlebih dahulu apakah jual beli tanah yang dituangkan dalam Akta Jual Beli tersebut telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku saat itu. Berdasarkan pemaparan diatas, dapat diketahui bahwa jual beli tanah mempunyai dua syarat yaitu syarat materil dan syarat formil.

Syarat materil mengharuskan bahwa para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli adalah pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum tersebut dan objek perjanjian jual beli adalah objek yang dapat diperjual belikan. Berdasarkan posita kasus, Tn. A adalah pihak yang berhak membeli tanah. Tanah yang menjadi objek jual beli adalah tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup>. Berdasarkan Pasal 36 UUPA, yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah warga negara Indonesia dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Oleh karena Tn. A merupakan warga negara Indonesia, maka ia berhak sebagai pemegang hak guna bangunan. Dalam hal ini tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup> merupakan milik dan atas nama Tn. C, dengan demikian ia merupakan pihak yang berhak mengalihkan tanah tersebut. Syarat materil yang terakhir adalah tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa. Mengenai tanah-tanah hak apa yang

---

<sup>234</sup> Harun Al Rasyid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Cet. I, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1987), hlm. 64.

<sup>235</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 88.

boleh diperjual belikan telah ditentukan di dalam UUPA. Objek jual beli tanah dalam kasus ini adalah tanah dengan sertipikat tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup>. Berdasarkan Pasal 35 ayat (3) UUPA, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dengan demikian semua persyaratan materil dalam jual beli tanah ini telah terpenuhi. Setelah persyaratan materil dipenuhi maka persyaratan berikutnya yang harus terpenuhi adalah syarat formal.

Syarat formal dari perjanjian jual beli tanah adalah jual beli tanah yang dilakukan harus dituangkan dalam bentuk Akta Jual Beli. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Dalam kasus ini jual beli tanah yang dilakukan oleh Tn.A dengan Tn. C beserta istrinya telah dituangkan di dalam Akta Jual Beli secara Notariil yaitu akta jual beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.. yang dibuat oleh Tn. D Notaris/PPAT di Jakarta. Dengan demikian syarat formal dari jual beli tanah juga telah terpenuhi.

Dalam menerima agunan dari Tn. A berupa tanah seluas 120 m<sup>2</sup> dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 yang disertai akta jual beli Tanggal..bulan..Tahun 1992 Nomor 1036/.., Bank X hanyalah melihat dari kebenaran sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 dan isi dari akta jual beli yang dibuat. Akta tersebut telah sesuai dengan format yang ditetapkan oleh Menteri Agraria, ditandatangani para pihak yaitu Tn. C dan istri sebagai pihak penjual dan Tn. A sebagai pihak pembeli dan dibuat secara Notariil oleh Tn. D Notaris dan PPAT di Jakarta. Apabila Tn. C dan istrinya mengatakan bahwa Akta Jual beli yang ia tandatangani bersama dengan Tn. A hanyalah formalitas belaka dan mengatakan bahwa penandatanganan yang ia dan istrinya lakukan pada Akta Jual Beli itu dilakukan tanpa di hadapan seorang Notaris/PPAT, dan menurut Tn. C dan istrinya hal tersebut terbukti dengan tidak dilakukannya balik nama atas sertipikat tanah tersebut, maka pernyataan tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu. Pihak Bank X tidak melakukan pemeriksaan yang mendalam mengenai proses pembuatan akta jual beli dan tidak mau tahu apakah pada saat pembuatan akta jual beli tersebut memang dihadiri oleh Notaris/PPAT dan para saksi, yang dilihat Bank X adalah keabsahan sertipikat

tanah tersebut dan kenyataan bahwa isi dari akta jual beli tersebut memang telah ditandatangani para pihak dan di buat secara notariil oleh PPAT. Hukum perdata positif Indonesia mengatur ketentuan barang siapa yang mengatakan mempunyai suatu hak atau mengatakan suatu perbuatan untuk meneguhkan haknya atau untuk membantah hak orang lain, haruslah membuktikan hak itu atau adanya perbuatan itu.<sup>236</sup> Oleh karena itu, para pihak yang mengaku pemilik dari salah satu agunan yang telah diseksekusi harus dapat membuktikan bahwa merekalah yang secara sah memiliki sebidang tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 seluas 120 m<sup>2</sup>.

Akta jual beli yang dibuat tidak dihadapan PPAT, tidak mengakibatkan tidak sahnya akta jual beli yang telah dibuat. Ketentuan mengenai pembuatan akta di hadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT, memang terdapat di dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang berbunyi:

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut pejabat). Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.<sup>237</sup>

Mengenai fungsi akta PPAT dalam jual beli Mahkamah Agung dalam putusannya No.1363/K/Sip/1997 berpendapat bahwa Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 secara jelas menentukan bahwa akta PPAT hanyalah suatu alat bukti dan tidak menyebabkan bahwa akta itu adalah syarat mutlak tentang sah tidaknya suatu jual beli tanah.<sup>238</sup> Menurut Budi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain, akan tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut PP No. 10 Tahun 1961 (disempurnakan dengan PP No. 24 Tahun 1997) pendaftaran jual beli itu hanya dapat (boleh) dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang

---

<sup>236</sup> R. Soesilo, *RIB/HIR dengan Penjelasan*, (Bogor: Politeia, 1995), Pasal 163.

<sup>237</sup> Indonesia (f), *op. cit.*, Pasal 19.

<sup>238</sup> Sutedi, *op. cit.*, hlm. 79.

melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertipikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.<sup>239</sup> Tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai berpindahnya hak tersebut berlakunya terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan para ahli warisnya. Dalam Yurisprudensi MA No. 123 K/Sip/1971 pendaftaran tanah hanyalah perbuatan administrasi belaka artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli.<sup>240</sup> Menurut UUPA, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.<sup>241</sup>

Akta jual beli yang dibuat oleh Tn. A dan Tn. C beserta istrinya dibuat pada Tahun 1992, oleh karena itu mengenai peralihan hak atas tanah masih tunduk pada ketentuan UUPA dan Peraturan Pelaksanaan Nomor 10 Tahun 1961. Dengan demikian, meskipun tidak dilakukan pendaftaran, akta jual beli yang telah ditanda tangani oleh Tn. A dan Tn. C beserta istrinya tetap sah sebagai akta jual beli dan mengakibatkan hak atas tanah berupa Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 tersebut telah secara sah beralih dari Tn. C kepada Tn. A.<sup>242</sup> Dengan demikian perjanjian kredit yang dibuat oleh Bank X dengan Tn. A dengan salah satu jaminan berupa tanah dengan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2011/.. Tahun 1983 adalah sah dan mengikat, sebagai dasar bukti bagi Bank X terhadap pihak ketiga, yaitu dalam kasus ini adalah Tn. C beserta istrinya yang mengaku sebagai pemilik hak atas tanah tersebut.

---

<sup>239</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, (Jakarta: Djembatan, 2000), hlm. 52.

<sup>240</sup> *Ibid.*, hlm. 53.

<sup>241</sup> *Ibid.*, hlm. 53.

<sup>242</sup> Dengan terjadinya jual beli tersebut, hak milik atas tanah telah berpindah, meskipun formalitas balik nama (Pendaftaran) belum terselesaikan.