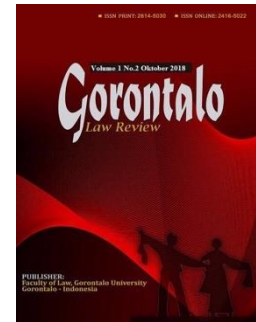


Gorontalo Law Review

Volume 5 - NO. 1 – April 2022

E-ISSN: 2614-5030 P-ISSN: 2614-5022



ANALISIS PERTIMBANGAN HAKIM PADA PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1164 K/PDT/2018 TENTANG SENKETA PERJANJIAN JUAL BELI

Terry Vidia Fahrenzi

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga
terry.vidia@gmail.com

Anindya Prasasya Puteri

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga
achaanindya12@gmail.com

Deyanne Ayu Puspitarukmi

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga
deyanneap@gmail.com

Abstrak

Tulisan ini bertujuan untuk mengetahui dan menganalisis pertimbangan hakim pada Putusan Mahkamah Agung No. 1164 K/PDT/2018. Penelitian ini menerapkan metode penelitian yuridis normatif, dan analisisnya dilakukan secara deskriptif. Hasil yang didapatkan dari penelitian ini mengindikasikan bahwa jual beli tanah di bawah tangan atau yang pembuatannya tidak dilangsungkan di depan PPAT dianggap sah walaupun hanya dilandaskan pada akta di bawah tangan, contohnya surat hal beli/penyerahan hak dan kuitansi. Apabila ditinjau dari sisi syarat formil dan materiil, pelaksanaan jual beli memang tidak dilangsungkan di depan PPAT. Kendati demikian, sejumlah syarat materiil sudah mampu dipenuhi, dan pembuktiannya berhasil dilakukan oleh Penggugat di pengadilan. Tergugat I dan II menyampaikan pengakuannya bahwa mereka telah melakukan penjualan objek perkara, sedangkan Tergugat III dan IV mengungkapkan pengakuan bahwa objek perkara tersebut tidak dibeli oleh Tergugat III dan IV, di mana hal ini menandakan adanya unsur pasal 1321 KUH Perdata dalam jual beli tersebut. Oleh sebab itu, jual beli ini dianggap cacat hukum sebab dijumpai adanya kepalsuan yang termuat dalam keterangan yang ada, dan akhirnya dapat dikatakan bahwa secara hukum, kepemilikan Tergugat III dan IV atas objek perkara tidak didasari hak yang sah. Akibatnya, hal ini menimbulkan konsekuensi, yaitu dibatalkannya Akta Jual Beli dan Akta Hak Tanggungan tersebut demi hukum. Atas objek perkara tersebut, nama Tergugat III dan IV dipinjam oleh Tergugat I dan II untuk melangsungkan jual beli secara pinjam nama dan atas tanah tersebut dipergunakan sebagai agunan, serta dibebani Hak

Tanggungan kepada Bank yang statusnya sebagai Penggugat V. Maka dari itu, dengan berdasar pada penjelasan yang dipaparkan di atas, bukti-bukti yang ada mengindikasikan bahwa prinsip kehati-hatian tidak diterapkan oleh Bank yang berstatus sebagai pihak yang memegang Hak Tanggungan. Selain itu, Bank pun tidak memerhatikan dan mengaplikasikan prinsip 5C dalam menilai debitur.

Kata Kunci: Pertimbangan Hakim; Perjanjian Jual – Beli; Wanprestasi.

Abstract

This paper aimed at finding out and analyzing the judges' considerations on the Supreme Court Decision Number 1164 K/PDT/2018. The type of this research is this research uses normative juridical research methods which are analyzed descriptively. The results of this study demonstrated that the sale and purchase of land under the hand or which is not made before the PPAT is still valid even though it is only based on an underhand deed such as a sale and purchase letter / transfer of rights and receipts. If it is seen based on the formal requirements and material conditions, the sale and purchase is not accomplished before the PPAT, but the material conditions have been fulfilled and can be proven by the Plaintiff before the court. Defendant I and Defendant II admit that they have sold the object of the case and Defendant III and Defendant IV have acknowledged that Defendants III and IV did not buy the object of the case, meaning that there are elements of Article 1321 of the Civil Code in the sale and purchase. Thus, the sale and purchase were legally flawed because it contained false information, so that the ownership of Defendant III and Defendant IV of the object of the case was not based on legal rights and the consequence was that the Sale and Purchase Deed and Mortgage Deed were null and void. For the object of the case, Defendant I and Defendant II borrowed the names of Defendant III and Defendant IV to carry out a sale and purchase by borrowing the name and the land was used as collateral and encumbered with Mortgage Rights to Defendant V (the Bank). Hence, based on the explanations mentioned above, the evidence proves that the Bank, as the holder of the Mortgage Rights, does not apply the precautionary principle, and does not apply the 5C principle in assessing debtors.

Keywords: Judge's Consideration; Sale – Purchase Agreement; Non-performance of contract

1. PENDAHULUAN

Unifikasi hukum tanah yang diciptakan oleh UUPA dilandaskan pada hukum adat. Kendatipun hal-hal yang berkenaan dengan jual beli tidak diatur secara spesifik oleh UUPA, tetap saja dapat diambil penafsiran bahwa hukum adat menjadi pilar yang melandasi jual beli tanah menurut hukum tanah nasional. F.D Hollermann menyebutkan, hukum adat memiliki sejumlah sifat, di antaranya mencakup magis religius, komunal, tunai, dan konkret. Dalam hukum adat, jual beli tanah diinterpretasikan sebagai suatu tindakan di mana hak atas tanah dipindahkan, dan sifat dari pemindahannya adalah tunai dan terang. Terang memiliki makna bahwa proses berpindahnya hak harus dijalankan di depan kepala adat, di mana peran dari kepala adat tersebut ialah sebagai pejabat yang mengemban tanggung jawab atas kelancaran dan sahnya pemindahan hak ini, yang akhirnya publik mengetahui berpindahnya hak tersebut. Sementara itu, tunai mengacu pada berpindahnya hak dan pembayaran harga yang dijalankan secara bersamaan. Dengan kata lain, tunai bermakna bahwa pembayaran tanah dilakukan secara kontan, atau dapat pula dibayarkan secara separuh terlebih dahulu. Apabila sisanya tidak dibayarkan oleh pembeli, berarti penjual tidak dapat mengajukan tuntutan atas dasar jual beli tanah;

penjual hanya dapat menuntutnya atas dasar utang piutang. (Soerjono Soekanto, 1983; 211).

Berkenaan dengan pendaftaran *legal cadastre*, para pemegang hak atas tanah akan mendapatkan suatu surat yang mengindikasikan adanya tanda bukti hak, dan surat tersebut diistilahkan sebagai sertifikat tanah. Jadi, penguasaan atas tanah tersebut dapat dilakukan secara mudah oleh pihak yang memegang hak atas tanah. Terdapatnya “asas terbuka” yang menjadi anutan dalam pendaftaran tanah memberi kesempatan bagi calon pembeli ataupun kreditur untuk meninjau atau bahkan mendapatkan keterangan yang dibutuhkannya sebelum suatu perbuatan hukum dijalankan. Keterangan tersebut bisa didapatkan dari PPAT ataupun pihak yang memegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam pendaftaran tanah, ada dua sistem publikasi, yaitu sistem publikasi positif dan publikasi negatif. Indonesia menganut sistem publikasi negatif yang berkecondongan positif, di mana pemerintah yang mengemban peran sebagai pihak yang menyelenggarakan tanah harus mengoptimalkan upayanya dalam penyediaan data yang akurat dalam buku tanah dan peta pendaftaran. Data yang tertera dalam buku tanah ataupun pendaftaran tanah akan tetap dianggap valid dan benar asalkan tidak dijumpai adanya pembuktian lain. Hal tersebut dilandaskan pada Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), Pasal 38 ayat (2) UUPA. (Boedi Harsono; 82).

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini berkategori sebagai penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang dijalankan dengan mengaplikasikan pendekatan undang-undang, tepatnya dengan menelaah aturan dari undang-undang yang ada keterkaitannya dengan sengketa perjanjian jual beli tanah. Penelitian ini menggunakan data sekunder dan primer. Data primer diinterpretasi sebagai data yang didapati peneliti dengan dilandaskan pada kehidupan masyarakat, yaitu dilaksanakan dengan menyebarkan kuesioner, menjalankan observasi, dan wawancara. Data sekunder mengacu pada peraturan perundang-undangan, dan teknik yang diaplikasikan untuk mendapatkan data diterapkan melalui studi kepustakaan dan studi lapangan. Analisis datanya berupa pendekatan kualitatif pada data sekunder dan primer.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Timbulnya kasus ini diawali dengan adanya perjanjian yang dilakukan oleh kreditur dan debitur. Debitur menjanjikan jaminan melalui objek yang berupa tanah, yang akhirnya tanah tersebut dibebani oleh Bank dengan Hak Tanggungan. Berkenaan dengan hal ini, terdapat sejumlah pihak yang terkait, di antaranya yaitu Pemohon Kasasi dalam kasus ini adalah PT Bank Mandiri Tbk (semula tergugat V dan Pembanding) berhadapan dengan lawannya yaitu Eri Susanto Tamba, S.Pd (Termohon Kasasi Semula Penggugat/Terbanding), Beres Hutabalian (Turut Termohon Kasasi I semula Tergugat I/Turut Terbanding I), Lince Sibarani (Turut Termohon Kasasi II semula Tergugat II/Turut Terbanding II), Lamsihar Br Luibis (Turut Termohon Kasasi III semula Tergugat III/Turut Terbanding III), Ita Stasiah Br Sagala (Turut Termohon Kasasi IV semula Tergugat IV/Turut Terbanding IV) BPN (Badan Pertanahan Negara) Kota Tebing Tinggi (Turut Termohon Kasasi V semula Tergugat V/Turut Terbanding V), Notaris Muhammad Benny, S.H. (Turut Termohon Kasasi VI semula Tergugat VI/Turut Terbanding VI).

Eri Susanto Tamba, S.Pd, Termohon Kasasi semula Penggugat/Terbanding sudah melakukan pembelian melalui ganti rugi dua persil bidang tanah, termasuk satu unit bangunan permanen di atasnya milik Tergugat I dan II sebagaimana yang disebutkan dalam surat jual beli/penyerahan hak tertanggal 11 Juni 2009 dan kuitansi tertanggal 11 Juni 2009, di mana uang ganti ruginya berjumlah Rp 75.000.000,- (tujuh puluh lima juta rupiah), dan Tergugat I dan II pun menerimanya secara tunai. Dua persil bidang tanah dan satu unit bangunan di atasnya ini berlokasi di Perumahan Griya Bulian Permai Blok B No.024-025, Kelurahan Pinang Mancung, Kecamatan Bajenis, Kota Tebing Tinggi, sebagaimana yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No.280

(persil no 24) dan Sertifikat Hak Milik No.449 (persil no 25) dengan luas totalnya yaitu 240 m².

Berikutnya, Penggugat dan Istri Penggugat datang menemui Tergugat I dan II untuk menanyakan kepada Tergugat I dan II apakah Objek Perkara tersebut tanah mereka, yang oleh Tergugat I dan II menyatakan Objek Perkara benar adalah tanahnya dan suratnya adalah Sertifikat dari BPN. Kemudian telah disepakati untuk melakukan perjanjian ganti rugi / jual beli serta pembayaran ganti rugi atas Objek Perkara sebagaimana yang tertuang dalam Surat Jual Beli / Penyerahan Hak tertanggal 11 Juni 2009 dan kwitansi pembayaran secara tunai atas objek perkara. Berhubung ditujukan untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak atas surat sertifikat objek perkara yaitu Sertifikat Hak Milik No.280 dan Sertifikat Hak Milik No.449, di mana Tergugat I dan II menyampaikan janjinya untuk mengurus proses pendaftaran pemindahan hak tersebut di BPN Tebing Tinggi, maka Tergugat I dan II akan menyerahkan kedua sertifikat tanah objek perkara kepada Penggugat jika penyelesaian proses pendaftaran pemindahan hak telah terlaksana, di mana Tergugat I dan II akan merampungkannya paling lambat dalam setahun.

Sejak Januari 2010 hingga dalam tahun 2012 Penggugat menguasai Objek Perkara tanpa terhalangi oleh rintangan dalam bentuk apa pun dari pihak manapun, hingga di dalam tahun 2012 Tergugat V datang ke tempat Objek Perkara yang kemudian bertemu dengan Penggugat, lalu Tergugat V menyampaikan kepada Penggugat bahwa Objek Perkara (persil no.24 dan 25) berstatus sebagai jaminan/agunan atas pinjaman yang diserahkan Tergugat V pada Tergugat III dan IV, serta Tergugat V menyatakan objek perkara tersebut yaitu persil 24 adalah milik dari Tergugat III dan persil 25 adalah milik Tergugat IV.

Penggugat datang menjumpai Tergugat I dan II dengan tujuan untuk mengungkapkan perkara tersebut. Tergugat I dan II tidak mengelak dan memberitahu Penggugat untuk bersikap lapang dada. Kemudian pada tahun 2013, Tergugat V mendatangi lagi dan mengungkit objek perkara dengan menyampaikan bahwa cicilan pembayaran pinjaman terkendala lantaran pembayarannya tidak berjalan dengan semestinya, yang akhirnya hal ini memunculkan risiko yang dapat memicu terjadinya pelelangan pada perkara. Penggugat kembali menjumpai Tergugat I dan II, menginstruksikan kepada mereka untuk memberikan sertifikat tanah objek tersebut. Tergugat I dan II memberitahukan bahwa objek perkara tersebut telah dijual lagi kepada Tergugat III dan IV, serta objek perkara yang bersangkutan menjadi jaminan pada pihak Bank yang statusnya sebagai Tergugat V. Hasil yang disebutkan dalam persidangan Pengadilan Negeri, Putusan Pengadilan Tinggi Medan No. 36/Pdt/2017/PT.MDN mengindikasikan bahwa objek perkara menjadi jaminan utang dalam perjanjian kredit pada Bank yang dananya digunakan Tergugat I dan II. Di sisi lain, Tergugat III dan IV sekadar memakai nama dalam perjanjian peminjaman tersebut. Akhirnya, hal ini menjadikan tanah tersebut sebagai tanah sengketa.

Dari penjelasan yang dipaparkan dalam kasus posisi, Penggugat mengajukan gugatannya di Pengadilan Negeri (PN), yang kemudian sebagian gugatan tersebut dikabulkan PN. Berikutnya, Bank yang berstatus sebagai Pembanding semula Tergugat V melakukan banding ke PN Medan, tetapi Pengadilan Tinggi memutuskan untuk memperkuat Putusan PN. Lalu Bank melakukan pengajuan kepada Mahkamah Agung (MA), dan akhirnya permohonan Bank dikabulkan oleh Pengadilan MA, di mana disebutkan bahwa terhadap memori kasasi tersebut, kontra memori kasasi telah diajukan oleh Termohon Kasasi tanggal 7 September 2017 yang pada prinsipnya menyampaikan penolakannya pada permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi. Usai mengkaji secara saksama mengenai memori kasasi tanggal 14 Agustus 2017 kontra memori kasasi tanggal 7 September 2017 dikaitkan dengan pertimbangan *Judex Facti* yang pada konteks ini Pengadilan Tinggi Medan telah keliru dalam penerapan hukum. Maka dari itu, harus dilakukan pembatalan pada putusan *Judex Facti*. Selanjutnya,

perkara tersebut akan diadili oleh MA dengan memperhitungkan sejumlah pertimbangan di bawah ini:

Bahwa kedua objek sengketa berasal dan merupakan tanah milik Tergugat I dan II yang telah terdaftar masing-masing tercatat dalam Sertifikat Hak Milik No: 280 dan Sertifikat Hak Milik No: 449, yang akhirnya jual beli objek sengketa antara Penggugat yang statusnya sebagai pembeli dengan Tergugat I dan II (penjual) tanggal 11 Juni 2009 secara hukum belum pernah dilakukan kendatipun Penggugat sudah pernah menyerahkan uang kepada Tergugat I dan II dengan dilampiri bukti kuitansi, serta Tergugat I dan II telah mengakuinya dengan dilandaskan pada putusan MA mengenai surat jual beli/penyerahan hak. Hal ini dikarenakan penyerahan hak tersebut belum dilaksanakan secara sah di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), serta kedua Sertifikat Hak Milik objek sengketa masih dikuasi Tergugat I dan II.

Unifikasi hukum tanah yang diciptakan oleh UUPA dilandaskan pada hukum adat. Kendatipun hal-hal yang berkenaan dengan jual beli tidak diatur secara khusus oleh UUPA, tetap saja dapat diambil penafsiran bahwa hukum adat menjadi pilar yang melandasi jual beli tanah menurut hukum tanah nasional. F.D Hollermann menyebutkan, hukum adat memiliki sejumlah sifat, di antaranya mencakup magis religius, komunal, tunai, dan konkret. Dalam hukum adat, jual beli tanah diinterpretasikan sebagai suatu tindakan di mana hak atas tanah dipindahkan, dan sifat dari pemindahannya adalah tunai dan terang.

Terang pada konteks ini memiliki makna bahwa proses berpindahnya hak tersebut harus dijalankan di depan kepala adat, di mana peran dari kepala adat tersebut ialah sebagai pejabat yang mengemban tanggung jawab atas kelancaran dan sahnya pemindahan hak ini, yang akhirnya publik mengetahui berpindahnya hak tersebut. Sementara itu, tunai mengacu pada berpindahnya hak dan pembayaran harga yang dijalankan secara serempak. Dengan kata lain, tunai bermakna bahwa pembayaran tanah dilakukan secara kontan, atau dapat pula dibayarkan secara separuh terlebih dahulu. Apabila sisanya tidak dibayarkan oleh pembeli, berarti penjual tidak dapat mengajukan tuntutan atas dasar terjadinya jual beli tanah; penjual hanya dapat menuntutnya atas dasar utang piutang. (Soerjono Soekanto, 1983; 211).

Dengan berlandaskan pada UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, jual beli yang pelaksanaannya tidak dilakukan di depan PPAT tetap dianggap sah lantaran UUPA berlandaskan pada hukum adat. Sistem yang diterapkan pada hukum adat ialah sistem kontan/konkret/nyata/riil. Kendati demikian, agar kepastian hukum dalam perpindahan tanah dapat diwujudkan, PP 24 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana UUPA telah menetapkan ketentuan bahwa pembuktian perihal perjanjian yang berkenaan dengan perpindahan hak atas tanah harus diperlihatkan melalui akta yang disusun oleh PPAT. (Bachtiar Effendi, 1993) Terdapat dua syarat dalam jual beli tanah sebagaimana yang disebutkan dalam UUPA, yaitu:

a. Syarat Materiil

- 1) Pembeli memiliki hak untuk melakukan pembelian terhadap tanah yang bersangkutan, di mana hal ini mengindikasikan bahwa pembeli yang statusnya sebagai pihak yang menerima hak harus mampu memenuhi syarat yang ditetapkan agar tanah yang hendak ia beli dapat dimiliki olehnya. Agar dapat memutuskan apakah pembeli tersebut mempunyai hak untuk mendapatkan hak atas tanah, hal ini bergantung pada hak apa yang termuat dalam tanah yang tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan, atau hak pakai.
- 2) Penjual memiliki hak untuk melakukan penjualan terhadap tanah yang bersangkutan, di mana penjual tersebut merupakan pihak yang dapat menjual tanahnya dan tentunya menjadi pihak sah yang memegang hak atas tanah.
- 3) Tanah hak yang bersangkutan dapat dijualbelikan dan tidak sedang dipersengketakan.

b. Syarat formil

Dalam jual beli, syarat formil mengacu pada pembuatan akta jual beli tanah, di mana penyusunan akta ini dilakukan oleh PPAT. Hal ini disebutkan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menjelaskan bahwa pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui jual hanya dapat dilangsungkan apabila terdapat suatu pembuktian, di mana bukti tersebut diperlihatkan melalui akta yang disusun oleh PPAT yang memiliki wewenang sebagaimana yang ditetapkan dalam perundang-undangan.

Pasal 32 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan, suatu bidang tanah yang penerbitannya dilakukan secara sah atas nama orang ataupun badan hukum yang mendapatkan tanah tersebut dengan itikad baik dan secara riil memiliki penguasaan terhadapnya, maka pihak lain yang merasa ia berhak atas tanah tersebut dapat mengajukan tuntutan perial implementasi hak tersebut jika dalam waktu lima tahun sejak penerbitan sertifikat tersebut tidak dijumpai pengajuan secara tertulis yang mengindikasikan adanya keberatan kepada pihak yang memegang hak itu dan kepada kantor pertanahan kepada pengadilan.

Dalam Yurisprudensi MA No. 126.K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, diputuskan bahwa berkenaan dengan jual beli tanah yang sah, pembuatan akta yang disusun oleh PPAT bukanlah hal yang mutlak. Akta tersebut sebatas difungsikan sebagai alat bukti. Selain itu, Yurisprudensi MA No. 123/K/Sip/1971 menjelaskan, pendaftaran tanah sekadar berstatus sebagai tindakan administrasi, bukannya syarat yang mempertunjukkan sahnya ataupun penentu dalam pemindahan hak atas tanah.

Jual beli yang tidak dilangsungkan di depan PPAT tetap berstatus sah, di mana hak milik penjual beralih ke pembeli selama sejumlah syarat materiil dapat dipenuhi dalam jual beli tersebut, di antaranya yaitu pembeli mempunyai hak untuk melakukan pembelian pada tanah yang ingin dibelinya, penjual memiliki hak untuk melakukan penjualan terhadap tanahnya, dan tanah hak yang bersangkutan memungkinkan untuk dijualbelikan serta tidak sedang dalam persengketaan. (Boedi Harsono, 2007; 82).

Dari hal-hal yang telah dipaparkan di atas, apabila ditilik kembali pada kasus Putusan MA No. 1164/K/Pdt/2018 dan apabila ditinjau dari syarat formil jual beli tanah dengan alat bukti di bawah tangan, pembuktian yang diperlihatkan belum dianggap sempurna, sama halnya dengan akta autentik. Kendati demikian, jual beli tanah di bawah tangan atau yang pembuatannya tidak dilangsungkan di depan PPAT tetaplah sah walaupun sekadar dilandaskan pada akta di bawah tangan, contohnya surat jual beli/penyerahan hak dan kuitansi.

Dalam perjanjian yang dilangsungkan oleh Penggugat, Tergugat I dan II, surat perjanjiannya yang tertanggal 11 Juni 2009 menyebutkan bahwa sertifikat atas nama pihak kedua, yakni Penggugat, akan diserahkan Tergugat I dalam waktu satu tahun, dan hal ini dihitung sejak tanggal pelaksanaan perjanjian tersebut. Sayangnya, realitas memperlihatkan bahwa Tergugat I dan II (Penjual) tidak mendaftarkan pemindahan hak atas sertifikat tersebut. Alih-alih, mereka menggunakan nama Tergugat III dan IV untuk menjalankan kegiatan jual beli dengan kepura-puraan, serta mereka menjadikan tanah terkait sebagai jaminan kepada bank agar kredit yang didiperkannya dapat dicairkan.

Kendatipun demikian, apabila ditinjau dari syarat materiilnya, terdapat pembuktian yang mengindikasikan bahwa Pembeli mempunyai hak untuk melakukan pembelian tanah tersebut. Interpretasinya, pembeli yang berstatus sebagai pihak yang menerima hak sepatutnya memenuhi syarat untuk mendapatkan tanah yang hendak ia beli. Penentuan perihal berhak atau tidaknya pembeli dalam mendapatkan hak atas tanah bergantung pada hak apa saja yang termuat dalam tanah tersebut, di antaranya yaitu apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai. Pada kasus tersebut, hak yang termuat pada tanah ialah hak milik.

Maka dari itu, pihak yang diperbolehkan untuk mempunyai tanah di wilayah RI hanya sebatas WNI dan badan hukum yang telah ditentukan perundang-undangan.

Penggugat yang statusnya sebagai pembeli adalah WNI. Oleh karenanya, unsur tersebut sudah mampu dipenuhi.

Berkenaan dengan penjual yang mempunyai hak untuk melakukan penjualan atas tanah yang bersangkutan, dalam hal ini individu yang memiliki hak tersebut ialah pemegang sah dari hak atas tanah. Apabila ia sudah menikah, maka suami dan istrinya harus menghadiri dan bertindak sebagai keluarga. Pada kasus ini, Tergugat I dan II yang statusnya sebagai penjual adalah sepasang suami istri. Keduanya menghadiri dan membubuhkan tanda tangannya pada jual beli tanah di bawah tangan tersebut.

Berkenaan dengan tanah hak yang bersangkutan boleh dijualbelikan dan tidak sedang dipersengketakan, UUPA menyebutkan sejumlah tanah yang diperbolehkan untuk dipergunakan dalam mendapatkan hak, di antaranya yaitu tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai. Pada kasus ini, ada dua bidang tanah yang dijualbelikan, termasuk satu unit bangunan di atasnya yang lokasinya di Perumahan Griya Bulian Permai Blok B No.024-025, Kelurahan Pinang Mancung, Kecamatan Bajenis, Kota Tebing Tinggi, sebagaimana yang disebutkan dalam Sertifikat Hak Milik No.280 (persil no 24) dan Sertifikat Hak Milik No.449 (persil no 25) dengan luas totalnya yaitu 240 m² dan tanah tersebut tidak sedang dipersengketakan.

Bahwa ternyata kedua objek sengketa telah dijual oleh Tergugat I dan II secara sah sesuai ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah masing-masing kepada:

- i. Tergugat Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No: 161/2011 dan telah dijaminkan kredit oleh Tergugat III kepada Tergugat V dengan berdasar pada Perjanjian Kredit dan telah pula diikat dengan Hak Tanggungan No: 162/2011 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II selaku PPAT tanggal 10 Agustus 2011;
- ii. Tergugat IV berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No:151/2011 dan telah dijaminkan kredit oleh Tergugat IV kepada Tergugat V berdasarkan Perjanjian Kredit dan telah pula diikat dengan Hak Tanggungan No: 152/2011 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II selaku PPAT tanggal 28 Juli 2011.

Jika menimbang poin kedua, realitas mengindikasikan bahwa objek perkara dimanfaatkan sebagai jaminan utang dalam perjanjian kredit, di mana pada Tergugat V (Bank), dana yang dimilikinya dimanfaatkan oleh Tergugat I dan II. Sementara itu, Tergugat III dan IV sekadar memakai nama dalam perjanjian itu.

Pasal 1321 KUHPerdara menjelaskan, kesepakatan tidak dapat dianggap sah jika kesepakatannya dilangsungkan lantaran adanya sikap khilaf, terpaksa, ataupun penipuan. Maka dari itu, berhubung penjualan objek perkara sudah diakui oleh Tergugat I dan II, sementara di sisi lainnya dijumpai fakta yang memperlihatkan bahwa Tergugat III dan IV telah menyampaikan pengakuannya bahwa keduanya tidak melakukan pembelian pada objek perkara, hal ini mengindikasikan adanya unsur pasal 1321KUHPerdara dalam jual beli tersebut. Oleh sebab itu, jual beli ini dianggap cacat hukum sebab dijumpai adanya kepalsuan yang termuat dalam keterangannya, yang akhirnya dapat dikatakan bahwa secara hukum, kepemilikan Tergugat III dan IV atas objek perkara tidak didasari hak yang sah. Alhasil, hal ini menimbulkan konsekuensi, yaitu dibatalkannya Akta Jual Beli dan Akta Hak Tanggungan tersebut demi hukum.

Hal tersebut terbukti dari jawaban yang diutarakan Tergugat IV pada Putusan No: 36/PDT/2017/PT-MDN, di mana pada tanggal 28 Desember 2015, ia menyampaikan jawabannya bahwa berkenaan dengan jual beli rumah atau tanah antara Tergugat IV dan II, hal tersebut tidak diketahui Tergugat IV, lantaran Tergugat IV sekadar dimintai untuk memberikan bantuannya yang berupa peminjaman nama. Singkat kata, Tergugat IV menganggap bahwa ia tidak pernah melakukan pembelian tanah dari Tergugat I dan II;

Bahwa faktanya Tergugat III dan IV telah menghentikan pembayaran cicilan kredit yang mulanya mereka bayarkan kepada Tergugat V. Maka dari itu, dapat dianggap bahwa Tergugat III dan IV telah melakukan wanprestasi terhadap perjanjian kredit,

dan berkenaan dengan hal ini, Tergugat III dan IV telah diperingatkan beberapa kali secara tertulis oleh Tergugat V, namun pemenuhan atau pelunasan kewajiban kepada Tergugat V belum dapat dituntaskan oleh Tergugat III dan IV. Maka dari itu, dengan berlandaskan pada ketentuan yang tertera dalam Pasal 6 (termasuk penjelasannya) UU No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Tergugat V yang berstatus sebagai pihak yang memegang Hak Tanggungan diberikan suatu wewenang untuk melakukan penjualan objek sengketa yang sudah diikat Hak Tanggungan untuk pelunasan utang Tergugat III dan IV kepada Tergugat V. Dengan demikian, perlindungan harus diberikan pada Tergugat V yang merupakan pihak sah yang memegang Hak Tanggungan dan memiliki iktikad baik.

Sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 2 UU No. 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, dalam menjalankan usahanya, Perbankan Indonesia berlandaskan pada asas demokrasi ekonomi dengan memprioritaskan dan menerapkan prinsip kehati-hatian. Ada sejumlah poin yang sepatutnya dinilai oleh bank sebelum kredit diberikan, di antaranya yaitu menilai watak (*character*), kemampuan (*capacity*), modal (*capital*), agunan (*collateral*), prospek usaha nasabah debitur (*condition of economy*), yang lazimnya diistilahkan sebagai *the Five C of Credit Analysis* atau prinsip 5 C's. Penjelasannya dipaparkan di bawah ini: (Veithzal Rifai, 2006; 289).

- a. Penilaian *character* mengacu pada kondisi watak atau pembawaan yang dimiliki nasabah, yaitu dalam kehidupan pribadinya ataupun lingkungan usahanya. Penilaian watak ini ditujukan agar dapat meninjau seberapa tinggi itikad atau intensi yang dimiliki calon nasabah dalam hal pemenuhan kewajiban yang ditanggungnya dengan memerhatikan dan mematuhi hal-hal yang telah tersepakati dalam perjanjian yang sudah ditentukan.
- b. Penilaian *capacity* diinterpretasikan sebagai kapabilitas calon nasabah dalam mengoperasikan bisnis yang dijalankannya agar laba yang diekspektasikan bisa didapatkan. Tujuan dari diadakannya penilaian ini ialah untuk meninjau seberapa jauh kemampuan yang dimiliki nasabah bank dalam melakukan pengembalian atau pelunasan utangnya tanpa keterlambatan.
- c. Penilaian *capital* mengacu pada kegiatan untuk menilai modal yang dimiliki calon nasabah. Apabila modal sendiri dalam perusahaan semakin tinggi, hal ini merefleksikan tingginya kegigihan calon nasabah dalam mengoperasikan bisnis yang dijalankannya, yang akhirnya memunculkan keyakinan pada bank untuk memberikan kreditnya.
- d. Penilaian *collateral* mengacu pada sejumlah barang yang diberikan calon nasabah sebagai agunan terhadap kredit yang ia terima. Tujuan dari dilakukannya penilaian ini ialah agar dapat meninjau seberapa banyak risiko kewajiban finansial yang ditanggung nasabah.
- e. Penilaian *condition of economy* mengacu pada keadaan politik, ekonomi, sosial, dan budaya yang memunculkan pengaruh pada kondisi perekonomian yang pada suatu ketika dapat memengaruhi kelancaran perusahaan calon debitur.

Prinsip 5 C's yang dijabarkan di atas memperlihatkan adanya informasi perihal itikad baik dan kapabilitas untuk melakukan pembayaran dari nasabah untuk merampungkan pelunasan pinjamannya ataupun bunga yang dibebankan padanya kepada Bank. Hal ini pun ditujukan agar Bank senantiasa dalam keadaan baik dalam menjalankan kegiatan bisnisnya. Penilaian tersebut sepatutnya dilangsungkan dengan saksama, secermat dan seakurat mungkin, agar risiko yang barangkali muncul di kemudian hari dapat diminimalisir.

Objek perkara dalam kasus ini di antaranya mencakup persil no 24 kepada Tergugat III, sebagaimana Akta Jual Beli No.161/2011 tanggal 10-08-2011 dan diikat Hak Tanggungan Pertama, diberikan sebesar Rp.125.000.000,- berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 162/2011 tanggal 10-08-2011 serta objek perkara berupa persil no 25

kepada Tergugat IV, sebagaimana Akta Jual Beli No.151/2011 tanggal 28-07-2011 dan diikat Hak Tanggungan Pertama, diberikan sebesar Rp.125.000.000,- berdasarkan Akta Hak Tanggungan No. 152/2011 tanggal 28-07-2011 yang diperbuat oleh dan di hadapan Muhamad Benny, SH, sebagai PPAT Kota Tebing Tinggi. Pada kasus ini, objek Hak Tanggungan belum diberi sertifikat atas nama pihak yang memberi Hak Tanggungan, namun pendaftarannya masih bisa dilakukan. Dengan kata lain, pemindahan hak tanah ataupun hak tanggungan didaftarkan secara serempak. Berkenaan dengan hal tersebut, kesimpulan yang dapat disampaikan adalah pelaksanaan AJB dan APHT tidak dilarang apabila dijalankan secara serentak. Kendati demikian, hal tersebut memunculkan risiko bagi Bank yang pada konteks ini berperan sebagai pihak yang memegang Hak Tanggungan.

Dalam putusan sudah diterangkan bahwa Penggugat datang untuk menjumpai Tergugat I dan II dengan tujuan untuk memberitahu perihal masalah tersebut. Tergugat I dan II pun tidak memperlihatkan adanya penyangkalan terkait hal itu. Keduanya menyampaikan sarannya kepada Penggugat untuk berlapang dada. Berikutnya, pada tahun 2013, Tergugat V mendatangi kembali objek perkara dan mengungkapkan adanya kemacetan (ketidaklancaran) cicilan pembayaran pinjaman, yang akhirnya memunculkan risiko berupa kemungkinan terjadinya pelelangan pada objek perkara. Penggugat pun akhirnya datang lagi untuk menemui Tergugat I dan II agar keduanya memberikan sertifikat tanah objek tersebut. Namun Tergugat I dan II mengutarakan bahwa objek perkara dijual lagi kepada Tergugat III dan IV, dan atas objek perkara tersebut dipergunakan sebagai jaminan pada Bank yang statusnya sebagai Tergugat V.

Hal ini mengindikasikan adanya realitas yang memperlihatkan bahwa Tergugat I dan II telah menjalankan perbuatan hukum jual beli atas objek perkara tanpa memberitahu atau tanpa seizin Penggugat.

Atas objek perkara tersebut, nama Tergugat III dan IV dipinjam oleh Tergugat I dan II untuk melangsungkan jual beli secara pinjam nama dan atas tanah tersebut dipergunakan sebagai agunan serta diberikan beban berupa Hak Tanggungan kepada Bank yang statusnya sebagai Penggugat V. Dengan demikian, dengan berdasar pada hal-hal yang diulas di atas, bukti-bukti yang ada mengindikasikan bahwa prinsip kehati-hatian tidak diterapkan oleh Bank yang berstatus sebagai pihak yang memegang Hak Tanggungan. Selain itu, Bank pun tidak memerhatikan dan mengaplikasikan prinsip 5C dalam menilai debitur.

4. PENUTUP

Jual beli tanah di bawah tangan ataupun yang disusun di depan PPAT tetap dianggap sah kendatipun hanya dilandaskan pada akta di bawah tangan, misalnya surat jual beli/pemberian hak dan kuitansi. Apabila ditinjau dari sisi syarat formil dan materiilnya, pelaksanaan jual beli memang tidak dilangsungkan di depan PPAT. Namun, sejumlah syarat materiil sudah mampu dipenuhi, serta pembuktiannya pun berhasil dilakukan oleh Penggugat di pengadilan. Tergugat I dan II menyampaikan pengakuannya bahwa mereka telah melakukan penjualan objek perkara, sedangkan Tergugat III dan IV mengungkapkan pengakuan bahwa objek perkara tersebut tidak dibeli oleh Tergugat III dan IV, di mana hal ini menandakan adanya unsur pasal 1321 KUH Perdata dalam jual beli tersebut. Oleh sebab itu, jual beli ini dianggap cacat hukum sebab dijumpai adanya kepalsuan yang termuat dalam keterangan yang ada, dan akhirnya dapat dikatakan bahwa secara hukum, kepemilikan Tergugat III dan IV atas objek perkara tidak didasari hak yang sah. Akibatnya, hal ini menimbulkan konsekuensi, yaitu dibatalkannya Akta Jual Beli dan Akta Hak Tanggungan tersebut demi hukum. Atas objek perkara tersebut, nama Tergugat III dan IV dipinjam oleh Tergugat I dan II untuk melangsungkan jual beli secara pinjam nama dan atas tanah tersebut dipergunakan sebagai agunan serta dibebani Hak Tanggungan kepada Bank yang statusnya sebagai Penggugat V. Dengan demikian, dengan berpilar pada hal-hal yang diulas di atas, bukti-bukti yang ada mengindikasikan bahwa prinsip kehati-hatian

tidak diterapkan oleh Bank yang berstatus sebagai pihak yang memegang Hak Tanggungan. Selain itu, Bank pun tidak memerhatikan dan mengaplikasikan prinsip 5C dalam menilai debitur.

5. DAFTAR PUSTAKA

Soekanto, Soerjono, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali, 1983)

Effendi, Bachtiar, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, (Bandung : Alumni, 1993)

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan, Pelaksanaannya*, Jakarta : Djambatan, 2007.

Rifai, Veithzal dan Andria Permata Veithzal, *Credit Management Handbook- Teori, Konsep, Prosedur, Aplikasi Panduan Praktis Mahasiswa, Bankir, dan Nasabah*. Jakarta : PT RajaGrafindo Persada, 2006