

Penambahan Nama pada Sertifikat Hak Milik Dalam Perjanjian Kredit Oleh Bank

Rassia Nurani¹

Faculty of Law, Lambung Mangkurat University, Email: rassianurani@gmail.com

Submitted : 23/03/2024 Reviewed: 21/06/2024 Accepted: 30/06/2024

Abstract: The purpose of this study is whether the bank has the authority to add a name to the Certificate of Ownership which is a guarantee in a credit agreement without the debtor's consent and to elaborate on the legal consequences and validity of the product from the application for a name change submitted by the bank. The method used is normative legal research with a descriptive research type, the approach used is the Conceptual Approach and statutory research, namely the approach given will provide a strong foundation and legal-based arguments to understand how the bank's authority is related to adding a name to the Certificate of Ownership which is a guarantee in a credit agreement. The legal materials used are primary legal materials in the form of laws and regulations and secondary legal materials. The results of this study are that the Bank does not have the authority to submit an application for a name change if there is no power of attorney or approval given by the Debtor as the Owner. The debtor can also file a lawsuit for default as regulated in Article 1243 in conjunction with. Article 1238 of the Civil Code if the debt agreement between banks does not include a clause regarding the terms of the transfer of rights and obligations based on the agreement second In carrying out land registration and issuing certificates as a legal act, to create a new legal situation Errors in physical data or legal data in land registration will eliminate the element of legal certainty of land rights, so that the person entitled to the land will be harmed.

Keywords: Certificate of Ownership; Credit Agreement; Bank

Abstrak: tujuan dari penelitian ini adalah apakah bank memiliki kewenangan untuk menambahkan nama pada Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit tanpa persetujuan debitur dan mengelaborasi bagaimana akibat hukum dan keabsahan produk dari permohonan perubahan nama yang dilakukan pengajuannya oleh bank. Metode yang digunakan penelitian hukum normatif dengan tipe penelitian bersifat deskriptif pendekatan yang digunakan Pendekatan Konseptual dan penelitian perundang-undangan, yaitu pendekatan diberikan akan memberikan landasan yang kuat dan argumentasi yang berbasis hukum untuk memahami bagaimana kewenangan bank terkait dengan penambahan nama pada Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit. Bahan hukum yang digunakan bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder. Hasil dari penelitian ini adalah Bank tidak memiliki kewenangan dalam melakukan pengajuan permohonan balik nama apabila tidak ada surat kuasa atau persetujuan yang diberikan oleh Debitur selaku Pemilik. Pihak debitur juga dapat mengajukan gugatan atas wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1238 KUH Perdata jika perjanjian utang piutang antara bank ternyata tidak mencantumkan klausula perihal syarat-syarat pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian tersebut kedua Dalam melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan hukum baru Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan.

Kata Kunci: Sertifikat Hak Milik; Perjanjian Kredit; Bank

1. Pendahuluan

Perbankan merupakan salah satu sarana dalam pembangunan di bidang ekonomi suatu negara. Peranannya sangat signifikan, karena perbankan berfungsi secara umum sebagai lembaga peng- himpun dana dari masyarakat (*funding*) dan menyalurkan ke masyarakat (*lending*) dalam bentuk kredit atau pembiayaan yang sering dikenal dengan fungsi lembaga intermediasi (*intermediation institution*). Fungsi-fungsi perbankan

tersebut diterapkan dalam kegiatan usahanya (termasuk proses dan cara) dengan tujuan menunjang pelaksanaan pembangunan nasional dalam rangka meningkatkan pemerataan, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional ke arah peningkatan taraf hidup (kesejahteraan) rakyat banyak sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan Jo Pasal 4 Undang-undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan.

Kredit berasal dari kata Italia, *credere* yang artinya kepercayaan, yaitu kepercayaan dari kreditur bahwa debitur akan mengembalikan pinjaman beserta bunganya sesuai dengan perjanjian kedua belah pihak. Prinsip penyaluran kredit adalah prinsip kepercayaan dan kehati-hatian. Indikator kepercayaan ini adalah kepercayaan moral, komersial, finansial dan agunan. Pengertian Kredit itu sendiri terdapat dalam Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan sebagaimana telah di ubah dengan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perbankan, bahwa Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersama-kan 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. Perjanjian Kredit dalam KUHPerdata termasuk dalam perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdata bahwa: “Pinjam meminjam adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama.”¹

Dalam pemberian kredit oleh Bank, adanya jaminan atau agunan merupakan salah satu faktor yang sangat penting. Adapun klasifikasi jaminan sebagai berikut:²

1. Jaminan kebendaan (materiil) ;
2. Jaminan perorangan (immateriil).

Pada umumnya ada dua langkah dalam menangani kredit bermasalah, yaitu dengan melakukan penyelamatan kredit dan penyelesaian kredit. Penyelamatan kredit merupakan suatu langkah penanganan kredit bermasalah yang dilakukan dengan perundingan kembali syarat-syarat kredit antara bank dengan debitur, sedangkan penyelesaian kredit bermasalah dilakukan melalui lembaga hukum maupun non hukum. Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia No. 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang jaminan Pemberian Kredit, bahwa yang dimaksud dengan jaminan adalah suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan dan penyelesaian kredit bermasalah merupakan langkah akhir yang dilakukan apabila penyelamatan kredit tidak memperoleh hasil.

¹ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Cet XIX, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2003), Pasal 1754.

² Hermansyah, “*Hukum Perbankan Nasional Indonesia (Edisi Revisi)*”, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012), hlm. 77.

Hal ini berkaitan dengan warga negara yang memiliki kesempatan dan hak untuk mengajukan pinjaman kredit secara normatif dilindungi oleh Undang-Undang dan Peraturan terkait dengan hak dan kewajiban kreditur juga debitur. Hak dan kewajiban berjalan ketika para pihak melakukan perjanjian kredit hutang piutang dengan jaminan yang diikat dengan hipotik sesuai dengan prosedur yang telah diatur oleh Undang-Undang. Begitu lunas dan selesai masa kredit, ketika debitur mengambil jaminan yang diikat dengan hipotik, tiba-tiba hipotik yang digunakan tersebut Namanya diubah. dikarenakan hipotik tersebut ada di Bank, maka hipotik tersebut berubah di duga kemungkinan Bank yang merubah. Mengacu pada Pasal 28 H Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 sebagai hasil amandemen dijelaskan, setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun.

Sehingga dalam penelitian ini, konflik norma yang muncul adalah benturan hukum, yaitu ketidakjelasan dalam interpretasi atau penerapan hukum terkait kewenangan bank untuk melakukan penambahan nama pada Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan kredit serta alat bukti dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 16/6/2017/PTUN BJM. Berkenaan dengan hak tanggungan yang digunakan adalah hipotik dengan definisi bahwa hipotik itu kredit yang diberikan atas dasar jaminan berupa benda tidak bergerak untuk jangka panjang yang berisi ketentuan bahwa kreditur dapat memindahkan sebagian atau seluruh hak tagihannya kepada pihak ketiga.

Dalam konteks hukum, sebagaimana tertuang dalam pasal 1162 KUHP Perdata, hipotik adalah suatu hak kebendaan atas barang tidak bergerak yang dijadikan jaminan dalam pelunasan suatu perikatan.

Dengan adanya kondisi seperti ini diperlukan solusi, kepastian juga perlindungan hukum dalam menghadapi masalah, bagaimana sebenarnya kewenangan bank dan tanggung gugat pihak terkait dalam penambahan nama pada Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit dan juga diperlukan kejelasan aturan hukum, kesadaran profesional PPAT, serta lembaga peradilan yang independen dan memiliki kemampuan untuk memutuskan perkara ini dengan adil dan berkeadilan.

PPAT mempunyai peran penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu mengenai pengalihan; pembebanan hak atas tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah pada Badan Pertanahan Nasional.³ Jadi, apabila terjadi perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, maka harus dilakukan dihadapan PPAT agar perbuatan hukum itu sah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selanjutnya PPAT akan membuatkan akta, seperti: akta jual beli, akta waris, akta hibah. Akta itulah yang kemudian digunakan sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

³ Christiana Sri Murni, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah*, *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Jember (2021) 1:1, 22 Maret 2021, hlm 28.

2. Kewenangan Untuk Mengajukan Permohonan Perubahan Nama Pada Sertifikat Hak Milik Yang Menjadi Agunan Dalam Perjanjian Kredit Tanpa Persetujuan Debitur

A. Hak Dan Kewajiban Warga Negara Untuk Mendapatkan Pinjaman Kredit Dengan Jaminan Yang Disepakati Oleh Pihak Kreditur Dan Debitur

Perjanjian kredit adalah perjanjian pokok (prinsipil) yang bersifat riil. Sebagai perjanjian prinsipil, maka perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian asessor-nya. Ada dan berakhirnya perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa perjanjian perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur.

Dilihat dari bentuknya, umumnya perjanjian kredit perbankan menggunakan bentuk perjanjian baku (*standart contract*). Berkaitan dengan itu, memang dalam prakteknya bentuk perjanjian telah disediakan oleh pihak bank sebagai kreditur sedangkan debitur hanya mempelajari dan memahaminya dengan baik. Perjanjian yang demikian itu biasa disebut dengan perjanjian baku (*standart contract*), di mana dalam perjanjian tersebut pihak debitur hanya dalam posisi menerima atau menolak tanpa ada kemungkinan untuk melakukan negoisasi atau tawar-menawar.

Hak dan Kewajiban merupakan sesuatu yang tidak dapat dipisahkan, akan tetapi terjadi pertentangan karena hak dan kewajiban tidak seimbang. Bahwa setiap warga negara memiliki hak dan kewajiban untuk mendapatkan penghidupan yang layak, tetapi pada kenyataannya banyak warga negara yang belum merasakan kesejahteraan dalam menjalani kehidupannya. Semua itu terjadi karena pemerintah dan para pejabat tinggi lebih banyak mendahulukan hak daripada kewajiban. Padahal menjadi seorang pejabat itu tidak cukup hanya memiliki pangkat akan tetapi mereka berkewajiban untuk memikirkan diri sendiri. Jika keadaannya seperti ini, maka tidak ada keseimbangan antara hak dan kewajiban. Jika keseimbangan itu tidak ada akan terjadi kesenjangan sosial yang berkepanjangan. Guna mencapai keseimbangan antara hak dan kewajiban, yaitu dengan cara mengetahui posisi diri kita sendiri. Sebagai seorang warga negara harus tahu hak dan kewajibannya begitu pula dengan pejabat atau pemerintah yang harus tahu akan hak dan kewajibannya. Seperti yang sudah tercantum dalam hukum dan aturan-aturan yang berlaku. Jika hak dan kewajiban seimbang dan terpenuhi, maka kehidupan masyarakat akan aman sejahtera. Hak dan kewajiban di Indonesia ini tidak akan pernah seimbang. Apabila masyarakat tidak bergerak untuk merubahnya. Karena para pejabat tidak akan pernah merubahnya, walaupun rakyat banyak menderita karena hal ini. Mereka lebih memikirkan bagaimana mendapatkan materi daripada memikirkan rakyat, sampai saat ini masih banyak rakyat yang belum mendapatkan haknya. Oleh karena itu, kita sebagai warga negara yang berdemokrasi harus bangun dari mimpi kita yang buruk ini dan merubahnya untuk mendapatkan hak-hak dan tak lupa melaksanakan kewajiban kita sebagai rakyat Indonesia.

Tertulis Hak dan Kewajiban dalam UUD 1945 pasal 26 yang berbunyi : Pasal 26, ayat (1), yang menjadi warga negara adalah orang-orang bangsa Indonesia asli dan orang-orang bangsa lain yang disahkan dengan undang-undang sebagai warga negara. Dan pada ayat (2), syarat-syarat mengenai kewarganegaraan ditetapkan dengan undang-undang. Penerima kredit adalah siapa saja yang mendapat kredit dari bank dan wajib mengembalikannya setelah jangka waktu tertentu. Istilah siapa saja di sini mempunyai arti luas yang meliputi perseorangan dan badan usaha. Unsur-unsur kredit :

1. Kepercayaan
2. Waktu
3. Resiko
4. Prestasi

Apabila debitur menerima semua ketentuan dan persyaratan yang ditentukan oleh bank, maka ia berkewajiban untuk menandatangani perjanjian kredit, tetapi **jika** debitur menolak ia tidak perlu untuk menandatangani perjanjian kredit tersebut. Perjanjian kredit ini perlu memperoleh perhatian yang khusus baik oleh bank sebagai kreditur maupun oleh nasabah sebagai debitur, karena perjanjian kredit mempunyai fungsi yang sangat penting dalam pemberian, pengolahan, dan penata laksanaan kredit tersebut.

Pemberian fasilitas kredit yang tertuang dalam suatu perjanjian kredit oleh bank kepada debitur bukanlah tanpa resiko, resiko mungkin saja terjadi khususnya karena debitur diberi kepercayaan oleh Undang-Undang dalam perjanjian kredit untuk membayar belakangan secara bertahap atau mencicil. Risiko yang umum terjadi adalah kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan kredit (resiko kredit), resiko yang timbul karena pergerakan pasar (resiko pasar), resiko karena bank tidak mampu memenuhi kewajibannya yang telah jatuh tempo (resiko likuiditas), serta resiko karena adanya kelemahan aspek yuridis yang disebabkan adanya tuntutan hukum, ketiadaan peraturan perundang-undangan yang mendukung (resiko hukum). Dalam bentuknya perjanjian kredit, pemberian kredit bank dapat dilakukan secara tertulis maupun lisan. Dalam praktek perbankan guna mengamankan pemberian kredit atau pembiayaan, umumnya perjanjian kreditnya dituangkan dalam bentuk tertulis dan dalam perjanjian baku (*standart contract*). Perjanjian kredit banknya bisa diatur dibawah tangan dan bisa secara notarial. Dengan demikian pemberian kredit wajib dituangkan dalam perjanjian kredit secara tertulis, baik dengan akta di bawah tangan maupun akta notarial.”.

Berkenaan dengan adanya hak dan kewajiban pada perjanjian kredit antara debitur dan kreditur dalam perbankan dikarenakan adanya perintah dari Negara untuk memberikan fasilitas kredit guna menunjang ekonomi yang didasari pada peningkatan daya guna uang dengan cara menggerakkan uang yang tidak produktif menjadi produktif dan semakin tinggi kredit yang disalurkan oleh perbankan maka

akan memacu pertumbuhan ekonomi dalam hal ini kredit yang disalurkan dapat meningkatkan pertumbuhan ekonomi.

Di dalam perjanjian kredit yang terjadi antara debitur dan kreditur, seringkali terjadi hal-hal yang tidak diinginkan, antara lain kreditnya macet, debitur melalaikan kewajibannya. Untuk menjamin kelancaran pembayaran kredit, maka diperlukan suatu jaminan apakah itu berupa jaminan kebendaan ataupun jaminan perorangan. Karenanya penjamin seharusnya memenuhi kewajibannya. Dengan falsafah seperti ini, maka undang-undang memberikan beberapa hak istimewa kepada penjamin dalam hubungan dengan kewajibannya terhadap kreditur. Hak ini yang paling penting ialah hak untuk menuntut lebih dahulu (*voorrecht van uitwinning*) agar asset debitur disita dan dilelang terlebih dahulu sebelum ia diminta melaksanakan kewajibannya selaku penjamin dalam hal terjadinya wanprestasi.

Dapat dilihat fungsi utama bank yang kemudian ditegaskan dalam Pasal 3 Undang-undang Perbankan, fungsi utama perbankan Indonesia adalah sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat. Sebagaimana fungsi perbankan pada umumnya, selain menghimpun dana (menerima simpanan), bank juga menyalurkan dana tersebut dalam bentuk pemberian pinjaman uang atau kredit. Bank adalah lembaga perbankan yang memberikan produk kredit bagi masyarakat yang membutuhkan. Dalam hukum perbankan dikenal beberapa prinsip perbankan, yaitu:

1. Prinsip kepercayaan (*Fiduciary Relation Principle*)
2. Prinsip kehati-hatian (*Prudential Principle*)
3. Prinsip kerahasiaan (*Secrecy Principle*)
4. Prinsip mengenai nasabah (*Know How Costumer Principle*).

Prinsip perbankan ini ada yang dituangkan dalam dalam pasal - pasal UU perbankan, ada pula yang tidak⁴. Menurut sifatnya, lembaga jaminan dapat dibedakan dalam bentuk jaminan perorangan (*persoonlijke zekerheid*) yang menimbulkan hak perseorangan, dan jaminan kebendaan (*zakelijke zekerheid*) yang menimbulkan hak kebendaan. Jaminan perseorangan adalah jaminan yang menimbulkan hubungan langsung pada perorangan tertentu, selalu berupa suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditur) dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban dari si berutang (debitur) juga bila terjadi cidera janji (wanprestasi), bahkan jaminan perorangan ini dapat diadakan tanpa pengetahuan dari si berutang (debitur) tersebut sehingga jaminan perorangan menimbulkan hubungan langsung antara perorangan yang satu dengan yang lain.

Jaminan kebendaan adalah jaminan yang berupa hak mutlak atas sesuatu benda dengan ciri-ciri mempunyai hubungan langsung dengan benda tertentu dari debitur atau pihak ketiga sebagai penjamin, dapat dipertahankan terhadap siapapun, selalu

⁴ Neni Sri Imaniyati, *Perspektif Hukum Perbankan*, Januari- Maret 2005, hlm. 104-105

mengikuti bendanya dan dapat diperalihkan. Jaminan kebendaan ini selain dapat diadakan antara kreditur dengan debiturnya juga dapat diadakan antara kreditur dengan pihak ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban si berutang (debitur) sehingga hak kebendaan ini memberikan kekuasaan yang langsung terhadap bendanya. Mengenai kredit yang diberikan oleh bank mengandung risiko, sehingga dalam pelaksanaannya bank harus memperhatikan asas-asas perkreditan yang sehat, yaitu diantaranya bank tidak diperkenankan memberikan kredit tanpa surat perjanjian tertulis; memberikan kredit kepada usaha yang sejak semula telah diperhitungkan kurang sehat, dan akan membawa kerugian; memberikan kredit melampaui batas maksimum pemberian kredit (legal lending limit); bank tidak diperkenankan memberikan kredit untuk pembelian saham dan modal kerja dalam rangka kegiatan jual beli saham.

Guna mengurangi risiko kerugian dalam pemberian kredit, maka diperlukan jaminan pemberian kredit dalam arti keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan yang diperjanjikan. Faktor adanya jaminan inilah yang penting harus diperhatikan bank. Maka pada Pasal 8 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang perbankan ditentukan bahwa : Dalam memberikan kredit, Bank Umum wajib mempunyai keyakinan atas kemampuan dan kesanggupan debitur untuk melunasi hutangnya sesuai dengan diperjanjikan⁵.

Guna memperoleh keyakinan tersebut sebelum memberikan kredit, bank harus melakukan penilaian secara seksama terhadap watak kemampuan, modal agunan, dan prospek usaha dari debitur. Meskipun demikian dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perbankan mengenai jaminan atas kredit tidak begitu sulit, hanya saja dipentingkan tetap adanya jaminan, maka apabila berdasarkan unsur-unsur lain telah dapat diperoleh keyakinan atas kemampuan debitur mengembalikan hutangnya, agunan dapat hanya berupa barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan. Demikian pula tanah yang kepemilikannya berdasarkan berupa girik, petuk, dan lain-lain yang sejenis dapat juga digunakan sebagai agunan. Sehingga bank tidak wajib meminta agunan tambahan berupa barang yang tidak berkaitan langsung dengan obyek yang dibiayainya.

Adanya kemudahan dalam hal jaminan kredit ini merupakan realisasi dari Perbankan yang berasaskan demokrasi ekonomi, dengan fungsi utamanya sebagai penghimpun dan penyalur dana masyarakat, memiliki peranan yang strategis untuk menunjang pelaksanaan pembangunan nasional, dalam rangka meningkatkan pemerataan pembangunan, dan hasil-hasilnya, pertumbuhan ekonomi, dan stabilitas nasional, kearah peningkatan taraf hidup rakyat banyak. Meskipun adanya kemudahan demikian, jaminan tersebut harus tetap ideal karena jaminan mempunyai tugas melancarkan, mengamankan pemberian kredit, yaitu dengan memberikan hak dan kekuasaan kepada bank untuk mendapatkan perlunasan dari barang-barang jaminan tersebut bilamana debitur wanprestasi.

⁵ Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, edisi revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012, hlm. 316.

Bentuk jaminan kredit yang paling dikenal ialah jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan atas barang-barang tidak bergerak dan gadai atas barang-barang bergerak. Selain itu dikenal juga jaminan pribadi ataupun sering dinamakan *Personal Guarantee (Borgtocht)*. Dasar hukum jaminan pribadi atau *personal guarantee (Borgtocht)* terdapat dalam Pasal 1820 KUHPerdata. Menurut ketentuan pasal ini dalam suatu pemberian *personal guarantee* ada seorang pihak ketiga yang mengikatkan dirinya pada kreditur untuk memenuhi perjanjian debitur, jika debitur itu tidak memenuhi perjanjiannya. Dengan demikian dalam suatu pemberian *personal guarantee* kita menjumpai dua perjanjian ataupun dua hubungan kontraktual. Perjanjian pertama adalah perjanjian yang timbul dari adanya hubungan kontraktual antara kreditur dan Debitur dalam wujud perjanjian pemberian kredit (*loan agreement*). Perjanjian yang kedua adalah perjanjian yang timbul dari hubungan kontraktual antara pihak ketiga sebagai pemberi jaminan (penjamin) dengan Kreditur; yang berwujud suatu perjanjian pemberian jaminan atau *guarantee agreement*.

Perjanjian yang timbul dari perjanjian yang pertama, yakni perjanjian pemberian kredit, merupakan perjanjian pokok. Sedangkan perjanjian yang timbul dari perjanjian kedua, yakni perjanjian jaminan ataupun *guarantee agreement*, merupakan perjanjian kedua, yakni perjanjian pemberian jaminan ataupun *guarantee agreement*, merupakan perjanjian yang bersifat aksesoir. Dengan perkataan aksesoir disini dimaksudkan bahwa tanpa adanya perjanjian yang timbul dari perjanjian pokok tidak mungkin ada perjanjian yang timbul dari pemberian jaminan.

B. Melakukan Pengajuan Permohonan Perubahan Sertifikat Hak Milik Yang Menjadi Agunan

Perbuatan yang dilakukan kreditur dalam melakukan pengajuan penambahan nama pada sertifikat hak milik yang menjadi jaminan dalam perjanjian kredit tanpa sepengetahuan dan persetujuan pihak debitur dapat disebut sebagai perbuatan melawan hukum, karena disebutkan pada Pasal 1365 KUH Perdata menerangkan bahwa:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.

Munir Fuady dalam buku *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer* menjelaskan bahwa perbuatan melawan hukum meliputi :

1. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
2. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum;
3. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
4. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan; atau

5. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memerhatikan kepentingan orang lain⁶.

Perbuatan kreditur dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum jika memang belum ada pendaftaran terkait pembaruan status hak tanggungan di kantor pertanahan dan/atau belum ada perjanjian baru di antara debitur dan kreditur. Pihak debitur juga dapat mengajukan gugatan atas wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 jo. Pasal 1238 KUH Perdata jika perjanjian utang piutang antara bank ternyata tidak mencantumkan klausula perihal syarat-syarat pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian tersebut⁷.

Pada praktiknya, ada klausula yang menyebutkan bahwa apabila terdapat pengalihan hak dan kewajiban baik sebagai kreditur atau debitur, pihak yang mengalihkan hak dan kewajiban harus/wajib memberitahukan kepada pihak lainnya atau bahkan harus mendapatkan persetujuan dari pihak lainnya. Maka dari itu, jika pengalihan atau apapun yang berkenaan dengan jaminan sebagai hak tanggungan terjadi tanpa sepengetahuan dan/atau izin dari debitur serta diketahui setelah kredit lunas padahal perubahan tersebut dilakukan jauh sebelum kredit lunas maka pihak bank telah wanprestasi. Berdasarkan persyaratan yang ada pada peraturan terkait dan hubungan yang mengikat antara kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit, maka seharusnya pihak kreditur tidak boleh mengajukan dan melakukan perubahan terhadap agunan dengan menambahkan pihak lain didalam objek jaminan.

Dikarenakan dengan menambahkan pihak lain dalam objek jaminan berarti telah mengubah klausul yang seharusnya dalam perjanjian kredit serta pertanggungjawabannya. Dengan memasukan pihak lain tanpa sama sekali merubah penanggungjawab yang ada dalam perjanjian kredit justru menimbulkan akibat hukum dikarenakan objek jaminan menjadi milik orang banyak sedangkan penanggung jawab hutang tersebut hanya satu orang. Untuk apa ada hipotik sebagai jaminan dalam perjanjian kredit yang disepakati tetapi bank melakukan perubahan nama yang diduga untuk menjamin keamanan / mengantisipasi kredit macet. Dikarenakan apakah dengan merubah menjamin hal tersebut tidak terjadi sementara pada perjanjian kredit sudah memberikan jaminan berupa Sertifikat Hak Milik dengan jelas bahwa apabila terjadi kemacetan, maka dapat di eksekusi dan bukan mencari harus ada orang lain yang membayar sehingga harus merubah nama (melibatkan orang lain) yang tidak ada kaitan dengan pembayaran hutang tersebut.

Dengan prosedur yang sudah ditetapkan oleh Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2022 tentang Pelimpahan Kewenangan Penetapan Hak atas Tanah dan

⁶ Munir Fuady. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013;

⁷ Salim H. S. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017

Kegiatan Pendaftaran Tanah maka dengan terjadinya hal yang menjadi isu hukum tersebut berarti ada proses yang terlewat atau sengaja dilewati oleh pihak Bank yang mengakibatkan munculnya sengketa dari Sertifikat Hak Milik tersebut serta dalam peraturan terkait yang mengatur tentang hak kewajiban kreditur dan debitur juga kewenangan kreditur/bank dalam perjanjian kredit maka pihak kreditur tidak dapat melakukan atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan perubahan atas tanggung jawab dan objek jaminan tanpa persetujuan para pihak. Berdasarkan dengan ini hal yang dilakukan oleh Bank tidak memberikan jaminan bahwa kredit itu tidak akan macet, sehingga jika hal tersebut juga tidak memberikan jaminan kenapa bank harus merubah yang perubahannya tidak sesuai dengan prosedur yang tertuang dalam Undang-Undang, Teori dan Pendapat Ahli.

C. Komparasi antara Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 16/6/2017/PTUN BJM dengan Konsep dan Teori

Komparasi adalah suatu metode yang digunakan untuk membandingkan data-data yang ditarik ke dalam konklusi baru. Komparasi sendiri dari bahasa Inggris, yaitu *compare*, yang artinya membandingkan untuk menemukan persamaan dari kedua konsep atau lebih. Putusan pada dasarnya merupakan proses ilmiah dengan Majelis Hakim sebagai poros utamanya. Majelis Hakim memegang peranan sentral dalam membuat putusan atas memutus sengketa yang sedang ditanganinya. Implementasi hukum dalam putusan Majelis Hakim mengacu pada kerangka pikir tertentu yang dibangun secara sistematis. Doktrin atau teori hukum (*legal theory*) memegang peranan penting dalam membimbing Majelis Hakim menyusun putusan yang berkualitas dan mampu mengakomodir tujuan hukum, yaitu keadilan, kepastian dan kemanfaatan hukum. Ditinjau dari visi hakim yang memutus perkara, putusan hakim merupakan “mahkota” sekaligus “puncak” dan “akta penutup” pencerminan nilai-nilai keadilan, kebenaran, penguasaan hukum dan fakta, etika serta moral dari hakim bersangkutan⁸.

Menurut Andi Hamzah, sebagaimana dikutip oleh Abdul Manan, putusan adalah “hasil atau kesimpulan dari perkara yang dipertimbangkan dengan masak-masak yang dapat berbentuk tertulis maupun lisan”. Sudikno Martokusumo, sebagaimana juga dikemukakan oleh Abdul Manan, mendefinisikan putusan dengan “suatu pernyataan oleh Hakim sebagai pejabat negara yang diberi wewenang untuk itu dan diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum dengan tujuan untuk menyelesaikan perkara atau sengketa antara pihak yang berperkara”⁹. Berdasarkan kedua definisi yang diuraikan tersebut, Abdul Manan menyimpulkan bahwa putusan adalah kesimpulan akhir yang diambil oleh Majelis Hakim yang diberi wewenang

⁸ Pasal 13 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

⁹ Abdul Manan, *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008), Cet. Ke-5, h. 291-292.

untuk itu dalam menyelesaikan atau mengakhiri suatu sengketa antara pihak-pihak yang berperkara dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum.

Dalam suatu putusan, pertimbangan hukum merupakan jiwa dan intisari putusan. Pertimbangan hukum berisi analisis, argumentasi, pendapat atau kesimpulan hukum dari Majelis Hakim yang memeriksa perkara. Dalam pertimbangan hukum tersebut dikemukakan analisis yang jelas berdasarkan undang-undang pembuktian tentang:

1. Apakah alat bukti yang diajukan Penggugat dan Tergugat memenuhi syarat formil dan materil.
2. Alat bukti pihak mana yang mencapai batas minimal pembuktian.
3. Dalil gugat apa saja dan dalil bantahan apa saja yang terbukti.
4. Sejauh mana nilai kekuatan pembuktian yang dimiliki para pihak¹⁰.

Selanjutnya diikuti dengan analisis, hukum apa yang diterapkan menyelesaikan perkara tersebut. Bertitik tolak dari analisis itu, pertimbangan melakukan argumentasi yang objektif dan rasional, pihak mana yang mampu membuktikan dalil gugat atau dalil bantahan sesuai dengan ketentuan hukum yang diterapkan. Dari hasil argumentasi itulah Majelis Hakim menjelaskan pendapatnya apa saja yang terbukti dan yang tidak, dirumuskan menjadi kesimpulan hukum sebagai dasar landasan penyelesaian perkara yang akan dituangkan dalam diktum putusan.¹¹

Apabila putusan tidak lengkap dan saksama mendeskripsikan dan mempertimbangkan alat bukti dan nilai kekuatan pembuktian, mengakibatkan putusan dianggap tidak cukup pertimbangan hukumnya atau *onvoldoende gemotiveerd*, dan putusan tersebut bertentangan dengan Pasal 178 ayat (1) HIR, Pasal 189 RBG dan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman¹².

Adapun Pasal 178 ayat (1) HIR, dan pasal 189 ayat (1) RBG berbunyi:

”Dalam rapat permusyawaratan, karena jabatannya hakim harus menambah dasar-dasar hukum yang tidak dikemukakan oleh para pihak”.

Sedangkan Pasal 14 ayat (2) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman berbunyi:

“Dalam sidang permusyawaratan, setiap hakim wajib menyampaikan pertimbangan atau pendapat tertulis terhadap perkara yang sedang diperiksa dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dari putusan”. Dalam putusan tersebut juga diharuskan menyebut pasal-pasal tertentu peraturan perundang-undangan yang diterapkan dalam putusan, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 184 ayat (2) HIR yang menegaskan

¹⁰ M. Yahya Harahap, *Hukum Perkawinan Nasional*, (Medan: Zahir Trading, 1975), hlm 809.

¹¹ *ibid*

¹² *ibid.*, hlm 810.

bahwa apabila putusan didasarkan pada aturan undang-undang yang pasti maka aturan itu harus disebut. Demikian juga diatur dalam Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal 184 ayat (2) HIR berbunyi: “Dalam putusan hakim yang berdasarkan peraturan undang-undang yang pasti, peraturan itu harus disebutkan”. Sementara Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman berbunyi:

”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 untuk mengadili”.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa dalam suatu putusan Majelis Hakim harus mengemukakan analisis, argumentasi, pendapat, kesimpulan hukum, dan harus pula memuat alasan dan dasar putusan, juga memuat pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili. Dalam mengambil putusan, masing-masing Hakim mempunyai hak yang sama dalam melakukan tiga tahap yang mesti dilakukan Hakim untuk memperoleh putusan yang baik dan benar. Pertama, tahap konstatir. Mengonstatir peristiwa hukum yang diajukan oleh para pihak kepadanya dengan melihat, mengakui atau membenarkan telah terjadinya peristiwa yang telah diajukan tersebut. Mengkonstatir berkenaan dengan hal demikian memiliki arti bahwa Hakim tela melihat, mengetahui, membenarkan terjadinya peristiwa, harus pasti bukan dugaan yang berdasar pada alat bukti pembuktian.

1. Proses pembuktian dimulai meletakkan beban bukti yang tepat, kepada siapa beban bukti ditimpakan. Menilai alat bukti yang diajukan, apakah alat bukti tersebut memenuhi syarat formil, syarat materil, memenuhi batas minimal bukti serta mempunyai nilai kekuatan pembuktian.
2. Menentukan terbukti atau tidak/dalil peristiwa yang diajukan. Bagi Hakim yang penting fakta peristiwa, bukan hukumnya. Pembuktian adalah ruh bagi putusan Hakim.

Kedua, tahap kualifisir. Mengkualifisir peristiwa hukum yang diajukan pihak-pihak kepadanya. Peristiwa yang telah dikonstatirnya itu sebagai peristiwa yang benar-benar terjadi harus dikualifisir. Mengkualifisir berarti menilai peristiwa yang dianggap benar-benar terjadi itu termasuk hubungan hukum mana dan hukum apa, dengan kata lain harus ditemukan hubungan hukumnya bagi peristiwa yang telah dikonstatir. Dengan mengkualifisir berarti mencari atau menentukan hubungan hukum terhadap dalil atau peristiwa yang telah dibuktikan. Hakim menilai terhadap tersebut yang telah terbukti atau yang tidak terbukti dengan peraturan perundang-undangan yang merupakan hukum materil atau dapat dikatakan mencari penerapan hukum yang tepat. Ketiga, tahap konstituir. Mengkonstituir, yaitu menetapkan hukumnya atau memberikan keadilan kepada para pihak yang berperkara.

Berdasarkan uraian di atas, jika tahap yang harus dilalui seorang Hakim untuk membuat putusan di atas (konstatir, kualifisir dan konstituir) dijadikan alat ukur untuk menilai pertimbangan hukum suatu putusan, maka dapat disimpulkan apabila Hakim tidak melakukan salah satu proses dari tahapan tersebut atau gagal melakukan, misalnya Hakim tidak berhasil melakukan tahap konstatir, karena tidak menetapkan beban pembuktian dan tidak menilai alat bukti, atau tidak berhasil melakukan tahap kualifisir, karena tidak menyimpulkan mana fakta hukum yang terbukti dan apa saja dasar hukum yang berkaitan dengan pokok perkara. Ketidak berhasilan pada dua tahap sebelumnya di atas, sangat berpotensi mengakibatkan ketidak berhasilan dalam dalam menjatuhkan amar putusan yang merupakan tahap konstituir ini.

Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 16/6/2017/PTUN.BJM hakim dalam putusan tidak menyinggung terkait dengan prosedur, seharusnya apabila hakim berpegang pada prosedur tidak akan lahir putusan yang menolak seluruhnya gugatan dari pemohon. Dengan tidak adanya analisa terkait dengan prosedur, maka hakim dalam putusan pengadilan dapat diartikan telah meninggalkan prosedur hukum. Bank sebagai kreditur mengacu pada putusan pengadilan yang secara tidak langsung dan seakan-akan memberikan kepastian hukum serta membenarkan tindakan yang sudah dilakukan, padahal secara teori dan prosedur balik nama sertifikat hak milik tersebut tidak sejalan. Sehingga dalam hal ini, ada posisi yang dilakukan oleh bank melampaui kewenangannya. Berdasarkan kesaksian yang diberikan oleh saksi yang ada dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 16/6/2017/PTUN.BJM menyampaikan :

“bahwa surat yang masih menjadi agunan di Bank bisa keluar dari Bank sesuai dengan prosedur harus ada permohonan secara tertulis dari debitur, Bank tidak akan mengeluarkan suatu agunan begitu saja, mengenai proses keluarnya SHM 839 dari Bank ke BPN Banjarmasin saksi tidak mengetahui, pada saat pelunasan kredit saksi baru tahu, karena waktu itu masih BBD yang menangani, mengenai rekomendasi BBD tentang adanya rekomendasi ke notaris dengan lampiran putusan pengadilan agama harus ada prosedur untuk itu berupa permohonan dari debitur, setelah jalan ke notaris apakah hal tersebut perlu diberitahukan pihak bank ke ahli waris atau tidak saksi tidak mengetahui”.

dan juga disampaikan :

“bahwa sehubungan dengan adanya permohonan Anang Rosadi tahun 1994 untuk meminjam SHM 839 untuk dibalik nama, namun pihak bank tidak memberikannya, setelah beberapa lama ternyata pihak bank memberikan izin kepada pihak lain sehingga sertifikat bisa beralih nama menjadi 10 orang ahlu waris, saksi tidak mengetahui kepada siapa surat izin tersebut diberikan”.

Dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 16/6/2017/PTUN.BJM bagian menimbang di bukti T.3 disampaikan bahwa ada fotokopi sesuai dengan surat PT Bank Bumi Daya (persero) cabang Banjarmasin nomor : BJM/0115/RO/95 Tanggal 19 Januari 1995 ditujukan kepada Kantor Notaris

perihal balik nama atas Sertifikat Hak Milik Nomor 839 A/n. Anang Adenansi menjadi A/n. Ir Anang Rosadi Adenansi disertai pula bukti yang tersebut di T.8 fotokopi sesuai dengan aslinya Kartu Tanda Penduduk para ahli waris yang mengajukan permohonan peralihan hak karena waris atas Sertifikat Hak Milik Nomor 839 tanggal 2 Februari 1978 yang semula atas nama Anang Adenansi.

Mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ada syarat yang terlewat atau sengaja dilewati yaitu pada prosedur :

1. yang mengharuskan jika pengurusan balik nama diwakilkan kepada orang lain sertakan surat kuasa berisikan identitas dan sebagainya sebagai penerima kuasa dengan tanda tangan diatas materai.
2. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Sehingga Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 16/6/2017/PTUN.BJM dalam hal ini menurut penulis peradilan memaknai surat permohonan tersebut untuk kepentingan bank bukan untuk debiturnya, berdasarkan hal tersebut lalu seolah-olah memberikan kekuatan hukum atas tindakan yang dilakukan oleh Bank. Padahal banyak fakta-fakta yang disampaikan pada peradilan tidak sesuai. Dalam tindakan yang dilakukan oleh bank merubah dengan menambahkan nama pada Sertifikat Hak Milik yang menjadi jaminan, diiringi oleh fakta-fakta persidangan bahwa ternyata permohonan debitur yang sudah ditolak digunakan untuk kepentingan Bank dengan menambah nama-nama lain tanpa sepengetahuan debitur yang padahal hal tersebut tidak sejalan dengan permohonan yang disampaikan.

3. Akibat Hukum dan Keabsahan Produk yang Dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dari Permohonan Perubahan Nama yang Dilakukan Pengajuannya oleh Bank

A. Prosedur Permohonan Balik Nama Sertifikat Hak Milik

Proses balik nama sertifikat hak milik atas tanah dapat dilakukan apabila yang bersangkutan telah memenuhi syarat atau melengkapi berkas yang dibutuhkan. Hal ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 6 Ayat (2) yang menyebutkan “persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon agar permohonannya dapat diproses lebih lanjut berupa dokumen pertanahan dan dokumen yang berkaitan dengan pertanahan sebagaimana tercantum dalam lampiran II peraturan ini.”

Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan, akan diuraikan sebagai berikut:

1. Pendaftaran Sertifikat Hak Atas Tanah

Salah satu dasar hukum dari pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu Pasal 23 Ayat (1) UUPA yang menyebutkan bahwa “hak milik, demikian pula

setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA.”

2. Pemeriksaan Berkas di Kantor Pertanahan

Apabila berkas telah sampai di Kantor Pertanahan, lalu akan dilakukan pengecekan oleh pihak yang berwenang. Pengecekan ini sendiri dilakukan untuk menghindari adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam data pemohon. Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan (SOP) Pasal 13 Ketentuan Peralihan.

Pembayaran Biaya Pendaftaran Hak Atas Tanah. Sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Pasal 7 yang menyebutkan “biaya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 4 huruf c adalah biaya pelayanan yang diwajibkan kepada pemohon sesuai dengan peraturan perundang- undangan tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.”

3. Proses Pengerjaan, Pencatatan dan Persuratan Dengan Jangka Waktu 7 sampai 20 Hari.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Pasal 9 yang menyebutkan “prosedur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf e adalah tahapan proses pelayanan untuk masing-masing jenis kegiatan sebagaimana bagan alir yang tercantum dalam lampiran lampiran III Peraturan ini.” Prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan proses pengerjaan, pencatatan, dan persuratan sudah ada koordinator yang masing-masing ditunjuk sesuai dengan kemampuan dan kecapakannya.

4. Penerbitan Sertifikat

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 31 Ayat 1, yang menyebutkan “sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah diatur dalam buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Ayat 1.”

B. Akibat Hukum Dan Keabsahan Produk Apabila Tidak Terpenuhinya Prosedur

1. Ketetapan harus dibuat oleh alat yang berwenang (*bevoegd*) membuatnya.

2. Karena ketetapan suatu pernyataan kehendak (*wilsverklaring*), maka pembentukan kehendak itu tidak boleh memuat kekurangan yuridis (*geen juridische gebreken in de wilsvorming*).
3. Ketetapan harus diberi bentuk (*vorm*) yang ditetapkan dalam peraturan yang menjadi dasarnya dan pembuatnya harus juga memperhatikan cara (*procedure*) membuat ketetapan itu bilaman cara itu ditetapkan dengan tegas dalam peraturan dasar tersebut.
4. Isi dan tujuan ketetapan harus sesuai dengan isi dan tujuan peraturan dasar.

Apabila salah satu syarat tidak dipenuhi, maka ketetapan yang bersangkutan menjadi ketetapan yang tidak sah, misalnya: Ketetapan yang dibuat oleh organ atau pejabat yang berwenang (*on bevoegd*), ketetapan itu dibuat karena adanya penipuan (*bedrag*), ketetapan itu tidak menurut prosedur berdasarkan hukum (*rechtmatige*) dan ketetapan itu tidak memenuhi tujuan peraturan dasarnya (*doelmatige*) atau telah terjadi penyalahgunaan wewenang (*detournement de pouvoir*).

Perbuatan hukum Pemerintah/Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang/subyek hukum tertentu, harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis. Kesalahan dalam hal ini berakibat batal atau dapat dibatalkan.

Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan tersebut pula yang akan berakibat terjadinya informasi yang salah di Badan Pertanahan Nasional sebagai alat kelengkapan negara yang akibatnya juga berarti menciptakan administrasi pertanahan yang tidak tertib.

C. Kriminalisasi Dalam Pendaftaran Tanah

Pasal 52 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 telah mengamanatkan penegakan hukum dan bidang pendaftaran tanah dapat dikenakan sanksi pidana atas perbuatan-perbuatan tertentu. Peraturan pelaksanaan dari ketentuan ini dirumuskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran tanah. Peraturan Pemerintah ini menggariskan kebijakan kriminalisasi yang dirumuskan dalam Pasal 42 sampai Pasal 44. Kebijakan kriminalisasi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dengan tegas menentukan bahwa sanksi pidana terhadap pelanggaran batas-batas dari suatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria. Pelanggaran atas pembuatan akta tentang memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, atau hak tanggungan tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria dipidana dengan hukum kurungan

selama-lamanya tiga (3) bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya sepuluh ribu rupiah.

Kebijakan kriminalisasi dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 ini ternyata tidak lagi dijumpai dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini berarti kebijakan kriminalisasi dalam pendaftaran tanah telah berubah menjadi dekriminialisasi atas perbuatan-perbuatan tertentu yang telah dirumuskan sebagai tindak pidana di bidang pendaftaran tanah, tetapi telah berubah menjadi pelanggaran yang bersifat administratif.

Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak mengatur tentang sanksi pidana terhadap pelanggaran yang terjadi dalam pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat, tetapi tidak berarti kesalahan dalam pendaftaran tanah yang menyangkut adanya unsur-unsur kesilapan/kelalaian, penipuan dan paksaan dalam pembuatan data fisik dan data yuridis tidak bisa dijangkau oleh KUHP.

Namun dengan demikian suatu perbuatan yang bertentangan dengan asas-asas hukum (*onrechtmatiggedaad*) adalah meliputi membuat sesuatu atau tidak membuat sesuatu (melalaikan sesuatu) yang:

1. Melanggar hak orang lain.
2. Bertentangan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari yang melakukan perbuatan itu.
3. Bertentangan dengan baik kesusilaan maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang lain.

Dalam penerapan hukum pidana, menurut pendapat ahli hukum mengatakan bahwa unsur-unsur melawan hukum adalah unsur suatu delik, maka unsur melawan hukum itu tetap dianggap ada secara diam-diam, meskipun unsur melawan hukum itu tidak dirumuskan secara tegas dalam rumusan suatu delik. Kejahatan ataupun pelanggaran pidana dalam hukum pertanahan dapat berupa kejahatan dan pelanggaran dalam pembuatan data fisik dan data yuridis, misalnya perusakan patok tanda batas tanah dan mengubahnya pada tempat yang lain, memberikan data palsu yang berkaitan dengan keberadaan tanah, dan dilakukan oleh beberapa orang yang terkait, seperti kepala desa, lurah, camat dan orang yang memohon hak.

Sifat melawan hukum dari satu perbuatan dianggap ada secara diam-diam meskipun tidak dengan tegas dirumuskan dalam delik pidana. Untuk membuktikan adanya sikap melawan hukum, dapat dipakai asas perbuatan melawan hukum *on recht matigedaad* yang berlaku dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu perbuatan melawan hukum dapat ditafsirkan sebagai membuat sesuatu atau melalaikan sesuatu yang (a) melanggar hak orang lain, (b) bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari yang melakukan perbuatan itu, (c) bertentangan dengan baik kesusilaan maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang orang lain.

Meskipun kebijakan kriminalisasi tidak ada dalam perundang-undangan pertanahan, khususnya dalam pendaftaran tanah, namun terhadap kejahatan dan pelanggaran dalam pendaftaran dan penerbitan sertifikat tanah, instansi terkait dapat melakukan penyidikan dengan KUHP atau pidana umum.

Dalam Pasal 106 ayat (1) *jo.* Pasal 119 Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, dikatakan bahwa keputusan pembatalan hak atas tanah karena cacat hukum administratif dalam penerbitannya, dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan. Pembatalan hak atas tanah yang dilakukan oleh pejabat yang berwenang dilaksanakan. Tersebut dalam Pasal 107 Peraturan Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999, bahwa cacat hukum administratif mencakup:

1. Kesalahan prosedur;
2. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
3. Kesalahan subjek hak;
4. Kesalahan objek hak;
5. Kesalahan jenis hak;
6. Kesalahan perhitungan luas;
7. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
8. Data yuridis atau data data fisik tidak benar; atau
9. Kesalahan lainnya yang bersifat administratif,

Terkait dengan isu hukum yang diangkat oleh karena itu sertifikat hak atas tanah diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Badan Pertanahan Nasional merupakan badan atau pejabat tata usaha negara, sehingga jika ada sengketa terhadap sertifikat hak atas tanah yang berhak memeriksa dan mengadili adalah Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai yang memiliki kompetensi/ kewenangan absolut. Namun sebelum masuk ke pengadilan, ada upaya yang bisa ditempuh untuk pembatalan penetapan hak atas tanah, jika seseorang merasa dalam penerbitan sertifikat tanah ada cacat hukum administratif sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan

4. Penutup

1. Bank tidak memiliki kewenangan dalam melakukan pengajuan permohonan balik nama apabila tidak ada surat kuasa atau persetujuan yang diberikan oleh Debitur selaku Pemilik. Pihak debitur juga dapat mengajukan gugatan atas wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1243 *jo.* Pasal 1238 KUH Perdata jika perjanjian utang piutang antara bank ternyata tidak mencantumkan klausula perihal syarat-syarat pengalihan hak dan kewajiban berdasarkan perjanjian tersebut. Dikarenakan ada klausula yang menyebutkan bahwa apabila terdapat pengalihan hak dan kewajiban baik sebagai kreditur atau debitur, pihak yang mengalihkan hak dan kewajiban harus/wajib memberitahukan kepada pihak lainnya atau

bahkan harus mendapatkan persetujuan dari pihak lainnya. Berdasarkan hal itu, jika pengalihan atau apapun yang berkenaan dengan jaminan sebagai hak tanggungan terjadi tanpa sepengetahuan dan/atau izin dari debitur serta diketahui setelah kredit lunas padahal perubahan tersebut dilakukan jauh sebelum kredit lunas maka pihak Bank telah wanprestasi dan melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan persyaratan yang ada pada peraturan terkait dan hubungan yang mengikat antara kreditur dan debitur dalam perjanjian kredit yang seharusnya pihak kreditur tidak boleh mengajukan dan melakukan perubahan terhadap agunan dengan menambahkan pihak lain didalam objek jaminan dalam hal ini perbuatan dan kesewenangan Bank melakukan kesalahan didukung dengan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor 16/6/2017/PTUN.BJM.

2. Dalam melakukan pendaftaran tanah dan menerbitkan sertifikat sebagai suatu perbuatan hukum, untuk menimbulkan keadaan hukum baru dan melahirkan hak-hak serta kewajiban-kewajiban hukum baru terhadap orang/subyek hukum tertentu, harus memenuhi syarat-syarat dan tidak boleh mengandung unsur kesalahan baik menyangkut aspek teknis pendaftaran tanah maupun aspek yuridis. Kesalahan data fisik maupun data yuridis dalam pendaftaran tanah akan menghilangkan unsur kepastian hukum hak atas tanah, sehingga orang yang berhak terhadap tanah tersebut akan dirugikan. Kesalahan itu pula yang akan berakibat terjadinya pelanggaran atas hak orang lain dan bertentangan dengan kewajiban hukum, berdasarkan dengan ini produk yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional dalam hal tersebut batal demi hukum.

Daftar Pustaka

- Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2013.
- H. S., Salim. *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2017.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Perkawinan Nasional*, Medan: Zahir Trading , 1975.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia (Edisi Revisi)*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2012.
- Imaniyati, Neni Sri. *Perspektif Hukum Perbankan*, Januari- Maret 2005.
- Manan, Abdul. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Murni, Christiana Sri. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah." *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum, Fakultas Hukum Universitas Jember* 1, No 1, (2021): 28.
- Sembiring, Sentosa. *Hukum Perbankan*, edisi revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012.
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wetboek]*, Cet XIX, Jakarta: Pradnya Paramita, 2003.

Peraturan Perundang-Undangan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

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

Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1999 Tentang Bank Indonesia

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

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

Peraturan Pemerintah (PP) tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah