

PERLINDUNGAN HUKUM BAGI BANK ATAS DIBATALKAN SERTIPIKAT HAK TANGGUNGAN¹

Oleh : Stefano Junio Muaja²

ABSTRAK

Materi pokok penelitian Perlindungan Hukum Bagi Bank Atas Dibatalkan Sertipikat Hak Tanggungan, dengan rumusan masalah A Apa akibat hukum dibatalkannya sertipikat hak tanggungan terhadap bank yang dibebaninya sebagai jaminan kredit dan Upaya hukum apakah yang dilakukan oleh bank atas piutang debitur dengan dibatalkannya sertipikat hak tanggungan. Diperoleh kesimpulan sebagai berikut: Akibat hukum dibatalkannya sertipikat hak tanggungan terhadap bank yang membebaninya sebagai jaminan kredit, dapat dijelaskan bahwa dibatalkannya sertipikat hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan, maka kreditur tidak lagi berkedudukan sebagai kreditur preferen, melainkan kreditur konkuren, yang pelunasan piutangnya didasarkan keseimbangan jumlah piutang dengan kreditur lainnya. Upaya hukum yang dapat dilakukan bank terhadap debitur dengan dibatalkannya sertipikat hak tanggungan, meminta debitur menyerahkan barang miliknya yang lain sebagai jaminan atas seluruh hutang-hutangnya pada bank, dan kemudian dibebani sebagai jaminan atau agunan kredit. Dengan penyerahan benda milik debitur lainnya sebagai jaminan kredit dan kreditur mendaftarkannya sebagai jaminan, maka menempatkan kreditur sebagai kreditur preferen, sehingga jika debitur wanprestasi kreditur dapat mengambil pelunasan piutangnya dengan mengeksekusi benda yang dibebani sebagai jaminan tersebut dengan menempatkan kreditur sebagai kreditur preferen

Kata Kunci: Perlindungan Hukum, Bank, Hak Tanggungan.

ABSTRACT

The main subject of the study of Legal Protection for Banks on Canceled Mortgage Certificate, with the formulation of problem A What is the legal consequences of the cancellation of the certificate of mortgage

¹ Artikel Tesis. Dosen Pembimbing: Dr. Mokhammad Khoirul Huda, S.H., M.H

² Mahasiswa pada Pascasarjana Kenotariatan Universitas Surabaya, NRP. 124216039

against the bank that is burdened as credit collateral and what legal remedies are undertaken by the bank for debtors' debts with the cancellation of the mortgage certificate. The following conclusions are drawn: As a result of the legal cancellation of the certificate of mortgage against the bank that burdened it as a credit guarantee, it can be explained that the cancellation of the mortgage certificate based on the court's decision, then the creditor no longer resides as a preferred creditor, but rather a concurrent creditor, whose repayment is based on the balance of the number of receivables. with other creditors. Legal remedies that can be done by banks against debtors with the cancellation of the mortgage certificate, asking the debtor to surrender his other property as collateral for all of his debts to the bank, and then burdened as collateral or credit collateral. With the surrender of objects belonging to other debtors as credit guarantees and the creditor registers as collateral, then place the creditor as the preferred creditor, so that if the debtor defaults the creditor can take repayment of his receivables by executing the object burdened as collateral by placing the creditor as the preferred creditor

Keywords: Legal Protection, Banks, Mortgage Rights

PENDAHULUAN

Adi Wahyono mengaku sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan rumah terletak di jalan Nuansa Utama No. 14 Green Kori, Banjar Tegal Kori Kaja, Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik atas nama Adi Wahyono Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, luas 119 M2. Adi Wahyono menempati bangunan rumah tersebut sejak tahun 1998 sampai sekarang.

Pada tanggal 21 September 2004, Adi Wahyono telah kehilangan Sertifikat Hak milik Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja dan melaporkan ke Polisi Resort Denpasar. Adi Wahyono tidak pernah melakukan transaksi jual beli atas tanah / rumah atas sertifikat tersebut, sedangkan menurut I Nyoman Gede telah terjadi transaksi jual beli tanah/rumah milik Adi Wahyono dihadapan PPAT Josep Sunar Wibisono, SH. dengan Akta Nomor : 28/DSB/2000 tertanggal 16 Januari 2000. Adi Wahyono menghubungi

PPAT Josep Sunar Wibisono, SH, ternyata PPAT Josef Sunar Wibisono, SH tidak pernah membuat Akta Jual Beli atas sertifikat tersebut. I Nyoman Gede dengan menggunakan Akta Jual Beli fiktif tersebut mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar agar diterbitkan bukti sertifikat Hak Milik yang baru atas nama I Nyoman Gede. Permohonan tersebut dikabulkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Denpasar, sehingga terbitlah sertifikat yang baru atas nama I Nyoman Gede. Sertifikat tersebut kemudian oleh I Nyoman Gede dijadikan jaminan hutang kepada PT. Bank Sinar Harapan Bali dan terbit Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563/2007

Pengadilan Negeri Denpasar dalam putusannya Nomor : 76/Pdt.G/2012/ PN.Dps. Mengabulkan gugatan Adi Wahyono untuk sebagian; Menyatakan I Nyoman Gede telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Adi Wahyono; Menyatakan akta Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Josep Sunar Wibisono, SH. Nomor 28/D.S.B/2000 tanggal 16 Januari 2000 ; Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999, Luas 119 M2 atas nama I Nyoman Gede Parwita Kusuma; Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007 ; Adalah cacat dan tidak mempunyai kekuatan hukum ; Memerintahkan agar PT. Bank Sinar Harapan Bali mengembalikan uang kepada **ADI** Wahyono Bethel sejumlah Rp 46.000.000,- (empat puluh enam juta rupiah) secara tunai;

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa pada tingkat banding dalam putusannya Nomor : 154/PDT/2013/PT.DPS, menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 18 Pebruari 2013 Nomor : 76/Pdt.G/2012/ PN.Dps. yang dimohonkan banding tersebut.

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar tersebut disertai pertimbangan bahwa para tergugat dinyatakan telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga Akta Jual Beli yang dibuat/digunakan oleh I Nyoman Gede Parwita Kusuma bernomor : 28/DSB/2000 tanggal 16 Januari 2000 terbukti fiktif (tidak pernah ada) setelah dikonfirmasi di PPAT Josep Sunar Wibisono,SH. sebagaimana surat pernyataan yang dikeluarkan oleh PPAT tersebut dengan dikuatkan oleh saksi Anjeline

Hariyanti ; Sehingga Sertifikat Hak Milik atas nama I Nyoman Gede Parwita Kusuma Nomor : 4999 / Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999 luas 119 M2 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007 yang kedua-duanya diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kota Denpasar karena pembuatannya bersumber dari Akta Jual Beli yang fiktif itu, jelas ketiganya itu cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan mengikat (batal demi hukum).

Memperhatikan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat atas permohonan Nyoman Gede, padahal di Kantor Kantor Pertanahan terdaftar atas nama Adi Wahyono yang hilang, sehingga sertipikat tersebut adalah sertipikat pengganti. Terbitnya sertipikat karena tidak ada yang mengajukan keberatan ketika pengumuman dan Adi Wahyono tidak mengajukan pemblokiran. Dibatalkannya sertipikat tersebut mengakibatkan bank menderita kerugian, karena idang tanah tersebut telah dibebaninya Berdasarkan uraian sebagaimana di atas, maka yang dipermasalahkan adalah:

- a. Apa akibat hukum dibatalkannya sertipikat hak tanggungan terhadap bank yang dibebaninya sebagai jaminan kredit ?
- b. Upaya hukum apakah yang dilakukan oleh bank atas piutang debitur dengan dibatalkannya sertipikat hak tanggungan ?

METODE PENELITIAN

Pendekatan yang digunakan di dalam penelitian hukum sebagaimana dikutip dari Peter Mahmud Marzuki (2010, hal. 35) adalah pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konsep (*conseptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). *Statute approach* yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mengidentifikasi serta membahas peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan PPAT yang menyerahkan APHT ke Kantor Pertanahan sebagai dasar terbitnya sertipikat hak tanggungan terlambat dari batas waktu yang ditentukan. Pendekatan secara *conceptual approach* adalah "pendekatan yang beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum mengenai pembebanan hak tanggungan.

Sedangkan pendekatan secara *case approach* yaitu suatu pendekatan dengan menggunakan kasus sebagai pembahasan materi tesis.

ANALISIS/PEMBAHASAN

1. Akibat Hukum Dibatalkannya Sertipikat Hak Tanggungan Terhadap Bank Yang Dibeberikannya Sebagai Jaminan Kredit

Merujuk pada ketentuan Pasal 6 UUHT, bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnyadari hasil penjualan tersebut. Hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri merupakan salah satu perwujudan dari kedudukan diutamakan yang dimiliki oleh pemegang hak tanggungan atau pemegang hak tanggungan pertama dalam hal terdapat lebih dari satu pemegang hak tanggungan. Hak tersebut didasarkan pada janji yang diberikan oleh pemberi Hak tanggungan bahwa apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan berhak untuk menjual obyek hak tanggungan melalui pelelangan umum tanpa memerlukan persetujuan lagi dari pemberi hak tanggungan dan selanjutnya mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu lebih dahulu daripada kreditor-kreditor yang lain. Sisa hasil penjualan tetap menjadi hak pemberi Hak Tanggungan.

Bank PT. Bank Sinar Harapan Bali ketika I Nyoman Gede wanprestasi yakni tidak mampu membayar kreditnya dapat mengeksekusi dengan kekuasaan sendiri obyek jaminan hak tanggungan dengan menjual lelang untuk melunasi hutang-hutangnya. Pelaksanaan pemenuhan dengan eksekusi benda yang dibebani sebagai agunan didasarkan atas sertipikat hak tanggungan memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Sertipikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah. Irarah yang dicantumkan pada sertipikat hak Tanggungan dan dalam ketentuan pada ayat ini, dimaksudkan untuk

menegaskan adanya kekuatan eksekutorial pada sertipikat hak tanggungan, sehingga apabila debitur cidera janji, siap untuk dieksekusi seperti halnya suatu putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, melalui tata cara dandengan menggunakan lembaga *parate executie* sesuai dengan peraturan Hukum Acara Perdata. Penjualan lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT, bahwa apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan hak pemegang Hak tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya. Atas kesepakatan pemberi dan pemegang Hak tanggungan, penjualan obyek Hak tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas dapat dijelaskan bahwa dengan merujuk hubungan hukum antara bank dalam hal ini PT. Bank Sinar Harapan Bali dengan I Nyoman Gede didasarkan perjanjian kredit dengan menyerahkan sertipikat tanah sebagai jaminan kredit, oleh Bank PT. Bank Sinar Harapan Bali telah didaftarkan dan terbit sertipikat hak tanggungan, maka terjadi peralihan hak kebendaan, sehingga PT. Bank Sinar Harapan Bali sebagai pemegang hak kebendaan yakni hak yang selalu mengikuti bendanya yang dikenal dengan *droit de suit*. Apabila debitur wanprestasi, memberikan hak kepada PT. Bank Sinar Harapan Bali untuk mengambil pelunasan lebih didahulukan di antara kreditor lainnya. Hal ini berarti bahwa debitur jika tidak mampu mengembalikan pinjamannya, maka kreditor dengan kekuasaan sendiri sebagaimana Pasal 6 UUHT mengeksekusi benda yang dibebani sebagai agunan dengan mendasarkan pada sertipikat hak tanggungan sebagaimana Pasal 14 UUHT dengan menjual lelang benda yang dibebani dengan hak tanggungan sebagaimana Pasal 20 UUHT. Hasil

penjualan digunakan untuk melunasi hutang pada bank dan jika terdapat kelebihan dikembalikan kepada debitur.

Bidang tanah Sertifikat Hak Milik atas nama I Nyoman Gede Parwita Kusuma Nomor : 4999 / Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999 luas 119 M2 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007 tersebut ternyata dibatalkan oleh Pengadilan negeri Denpasar sebagaimana putusannya Nomor : 76/Pdt.G/2012/PN.Dps., dan putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa pada tingkat banding sebagaimana putusannya No. 154/PDT/2013/PT.DPS. Pertimbangan hakim membatalkan Sertifikat Hak Milik atas nama I Nyoman Gede Parwita Kusuma Nomor : 4999 / Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999 luas 119 M2, bahwa sertipikat tersebut diperoleh I Nyoman Gede secara tidak sah, karena bidang tanah tersebut semula adalah milik Adi Wahyono bukti Sertifikat Hak Milik Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, luas 119 M2 yang hilang. I Nyoman Gede tanpa hak mengajukan permohonan pendaftaran bidang tanah yang sama dan kemudian Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat Hak Milik atas nama I Nyoman Gede Parwita Kusuma Nomor : 4999 / Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999 luas 119 M2.

Dibatalkannya sertipikat Sertifikat Hak Milik Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Kecamatan Denpasar Utara, luas 119 M2 atas nama I Nyoman Gede tersebut secara tegas hukum memberikan perlindungan kepada pendaftar yang beritikad baik. Merujuk pada Pasal 19 UUPA mewajibkan mendaftarkan setiap hak atas tanah untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, dan ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997 memberikan perlindungan kepada pendaftaran hak atas tanah yang beritikad baik.

Dikaitkan dengan teori perlindungan hukum dikutip dari Satjipto Raharjo (2002, hlm. 2), perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Adi Wahyono sebagai pemegang hak atas tanah Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor:

4999/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999, Luas 119 M2 sebagai pendaftar yang beritikad baik, sehingga ketika sertipikat tersebut hilang, maka terbit sertipikat pengganti atas nama Adi Wahyono bukan atas nama I Nyoman Gede. Sesuai dengan fungsi perlindungan hukum sebagaimana dikutip dari Sudikmo Mertokusumo (1999, hlm. 71) bahwa fungsi hukum dan perlindungan hukum, sebagai perlindungan kepentingan manusia hukum mempunyai tujuan pokok hukum adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, menciptakan ketertiban dan keseimbangan. Dalam mencapai tujuannya itu hukum bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan di dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengatur cara memecahkan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Tatanan hukum dalam masyarakat hanya memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah yang pendaftarannya didasarkan atas itikad baik.

Perihal itikad baik, sebagaimana dikutip dari R. Soetojo Prawirohamidjojo, (2009, hlm. 10) artinya "tulus" dan baik. Salah satu konteks yang menggunakan pengertian bona fides, adalah hukum. Sasaran hukum, adalah perbuatan-perbuatan manusia. Oleh karena itu, kata bona fides dalam arti ilmu hukum juga terlibat dalam perbuatan-perbuatan manusia; sehingga hukum menuntut agar dalam perbuatan ini bona fides dalam arti ilmu hukum juga terlibat dalam perbuatan-perbuatan manusia; sehingga hukum menuntut agar dalam perbuatan ini bona fides harus ditepai. Berbuat menurut bona fides pada hakekatnya, adalah berbuat baik, jujur dan tulus".

Sertipikat Hak Milik atas nama I Nyoman Gede Parwita Kusuma Nomor : 4999 / Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999 luas 119 M2 tersebut oleh I Nyoman Gede digunakan sebagai agunan kredit pada Bank Sinar Harapan Bali, dan terbut Sertifikat Hak Tanggungan Nomor : 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007. Dibatalkannya kedua sertipikat tersebut berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, menjadikan I Nyoman Gede tidak lagi mempunyai hak atas bidang tanah tersebut dan PT Bank Sinar Harapan Bali tidak lagi sebagai penerima sertipikat hak atas tanah sebagai agunan kredit.

Padahal sertifikat hak tanggungan sebagai dasar PT. Bank Sinar Harapan Mandiri untuk mengeksekusi hak tanggungan ketika I Nyoman Gede wanprestasi. Hal ini berarti bahwa akibat hukum dibatalkannya sertifikat hak tanggungan terhadap bank yang dibebaninya sebagai jaminan kredit, maka tidak memberikan perlindungan kepada PT. Bank Sinar Harapan Bali untuk mengeksekusi hak tanggungan ketika I Nyoman Gede wanprestasi dan tidak menempatkan bank sebagai kreditur preferen.

Dibatalkannya Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999, Luas 119 M2 atas nama I Nyoman Gede Parwita Kusuma; Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 76/ Pdt.G/2012/ PN.Dps., yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa pada tingkat banding dalam putusnya Nomor: 154/PDT/2013/PT.DPS, maka Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999, Luas 119 M2 atas nama I Nyoman Gede Parwita Kusuma; Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007 dinyatakan tidak sah menurut hukum. Ditinjau dari segi penegakan hukum sebagai usaha untuk mewujudkan ide-ide keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan sosial menjadi kenyataan, maka tidak ada lagi hubungan hukum antara I Nyoman Gede dengan Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999, Luas 119 M2, maupun hubungan hukum antara bank dengan bidang tanah Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999, Luas 119 M2 yang dibebaninya berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007.

Hapusnya hubungan hukum sebagaimana tersebut di atas merupakan suatu proses tegaknya atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman pelaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Penegakan hukum menurut Dellyana, Shant (1998, hal 32) merupakan usaha untuk mewujudkan ide-ide dan konsep-konsep hukum yang diharapkan rakyat menjadi

kenyataan. Penegakan hukum merupakan suatu proses yang melibatkan banyak hal. Menurut Soerjono Soekanto (2004, hal. 42), penegakan hukum adalah kegiatan menyasikan hubungan nilai-nilai yang terjabarkan didalam kaidah-kaidah/pandangan nilai yang mantap dan mengejewantah dan sikap tindak sebagai rangkaian penjabaran nilai tahap akhir untuk menciptakan, memelihara dan mempertahankan kedamaian pergaulan hidup. Penegakan hukum secara konkret adalah berlakunya hukum positif dalam praktik sebagaimana seharusnya patut dipatuhi. Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999, Luas 119 M2 adalah atas nama Adi Wahyono, sehingga dengan dibatalkannya sertipikat tersebut atas nama I Nyoman Gede yang didapat didasarkan atas dasar pendaftar beritikad tidak baik, maka menurut ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997, maka sertipikat hak atas tanah tersebut seharusnya memang dibatalkan dan pembatalan telah dilakukan berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 76/ Pdt.G/2012/ PN.Dps., yang dikuatkan oleh putusan Pengadilan Tinggi Denpasar yang memeriksa pada tingkat banding dalam putusnya Nomor: 154/PDT/2013/PT.DPS, putusan pengadilan merupakan salah satu yang harus dilaksanakan demi penegakan hukum

2. Upaya Hukum Yang Dilakukan Bank Atas Piutang Debitur Setelah Dibatalkannya Sertifikat Hak Tanggungan

Terkait dengan gugat perdata berdasar perbuatan melawan hukum yang diajukan oleh PT. Bank Sinar Harapan Bali atas dasar I Nyoman Gede dapat dijelaskan bahwa I Nyoman Gede terbukti melakukan perbuatan melanggar hukum, karena keseluruhan unsur Pasal 1365 KUH Perdata telah terpenuhi dalam hal ini I Nyoman Gede melakukan perbuatan yakni membebaskan hak atas tanah sertipikat yang diperoleh didasarkan atas surat keterangan palsu. Dikatakan didasarkan atas keterangan palsu, bahwa sertipikat tersebut sebenarnya merupakan sertipikat pengganti atas nama Adi Wahyono yang hilang, namun kenyataannya I Nyoman Gede yang diperintah untuk mengurus seertipikat pengganti bukan atas nama Adi Wahyono, melainkan atas nama

dirinya yakni I Nyoman Gede. Sertipikat pengganti tersebut oleh I Nyoman Gede dibebankan sebagai jaminan pada PT. Bank Sinar Harapan Bali.

Adi Wahyono dapat membuktikan bahwa bidang tanah tersebut adalah miliknya sebagaimana yang diharuskan oleh ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata, yang menentukan bahwa "Setiap orang yang mengaku mempunyai suatu hak, atau menunjuk suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya itu atau untuk membantah suatu hak orang lain, wajib membuktikan adanya hak itu atau kejadian yang dikemukakan itu". Ketentuan Pasal 1865 KUH Perdata sebagaimana tersebut di atas, mewajibkan semua pihak yang mempunyai hak, dan haknya tersebut dilanggar oleh pihak lain, mewajibkan untuk dapat membuktikan bahwa haknya telah dilanggar.

Pada gugatan yang diajukan oleh Adi Wahyono, bahwa dirinya dapat membuktikan bahwa bidang tanah dengan Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor: 4999/Desa Ubung Kaja, Surat Ukur tanggal 22-9-1999, Luas 119 M² adalah miliknya yang dilanggar oleh I Nyoman Gede dengan melakukan balik nama sertipikat pengganti tersebut atas namanya. Tindakan I Nyoman Gede tersebut sebagai pihak yang mendaftarkan bidang tanah dengan itikad tidak baik sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 32 PP No. 24 Tahun 1997.

PT. Bank Sinar Harapan Bali dapat membuktikan bahwa dirinya sebagai pemegang hak tanggungan dengan terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007 yang dibebani berdasarkan atas ketentuan Pasal 8 UUHT beserta Penjelasannya. Dibatalkannya Sertipikat Hak Tanggungan Nomor: 3563/2007 tanggal 6 Agustus 2007, tersebut berarti bahwa I Nyoman Gede tidak mempunyai hak atas bidang tanah yang dibebankan sebagai agunan. Tindakan I Nyoman Gede yang membebankan bidang tanah ternyata bukan miliknya yang berarti melanggar hak PT. Bank Sinar Harapan Bali. Hak PT. Bank Sinar Harapan Bali sebagai pemegang hak tanggungan yakni sebagai pemegang hak kebendaan atas benda yang dibebani sebagai agunan, namun hak tersebut tidak dapat digunakan ketika I Nyoman Gede wanprestasi, yakni tidak dapat mengeksekusi benda jaminan tersebut. PT. Bank Sinar Harapan Bali jika upaya

yang ditempuh mengadakan perubahan perjanjian kredit dengan meminta agar I Nyoman Gede mengganti jaminan yang dibatalkan oleh Pengadilan berdasarkan putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap, ternyata ditolak, maka langkah berikutnya yakni mengajukan gugatan terhadap I Nyoman Gede atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum. Hal ini berarti bahwa dibatalkannya sertipikat hak tanggungan tersebut menjadikan hak PT. Bank Sinar Harapan Bali untuk mengeksekusi benda sebagai jaminan tidak dapat dilaksanakan

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Akibat hukum dibatalkannya sertipikat hak tanggungan terhadap bank yang membebannya sebagai jaminan kredit, dapat dijelaskan bahwa dibatalkannya sertipikat hak tanggungan berdasarkan putusan pengadilan, maka kreditur tidak lagi berkedudukan sebagai kreditur preferen, melainkan kreditur konkuren, yang pelunasan piutangnya didasarkan keseimbangan jumlah piutang dengan kreditur lainnya.
- b. Upaya hukum yang dapat dilakukan bank terhadap debitur dengan dibatalkannya sertipikat hak tanggungan, meminta debitur menyerahkan barang miliknya yang lain sebagai jaminan atas seluruh hutang-hutangnya pada bank, dan kemudian dibebani sebagai jaminan atau agunan kredit. Dengan penyerahan benda milik debitur lainnya sebagai jaminan kredit dan kreditur mendaftarkannya sebagai jaminan, maka menempatkan kreditur sebagai kreditur preferen, sehingga jika debitur wanprestasi kreditur dapat mengambil pelunasan piutangnya dengan mengeksekusi benda yang dibebani sebagai jaminan tersebut dengan menempatkan kreditur sebagai kreditur preferen.

2. Saran

- a. Hendaknya kreditur memberikan opsi atau pilihan kepada debitur untuk memilih mengganti benda miliknya sebagai jaminan kredit senilai jumlah

kredit atau dengan mengajukan sita jaminan sebagai pengaman gugatan ganti kerugian.

- b. Hendaknya kreditur menggugat ganti kerugian atas dasar telah melakukan perbuatan melanggar hukum sebagaimana Pasal 1365 KUH Perdata dan melaporkan tindakan debitur yang memberikan keterangan palsu atas terbitnya sertipikat pengganti dan sertipikat hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Dellyana, Shant, *Konsep Penegakan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 1998
- Mariam Darius Badruzaman, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, Fiducia*, Alumni, Bandung, 1987
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2006
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987
- Rachmadi Usman, *Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003
- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013
- Sentosa Sembiring, *Hukum Perbankan*, Mandar Maju, Bandung 2000
- Soekamto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, cet IV, Raja Gafindo Persada, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, *Faktor-Faktor Yang Mempengaruhi Penegakan Hukum Cet. Kelima*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-pokok Hukum Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Liberty, Yogyakarta, 1980
- _____, *Hukum Perdata: Hukum Benda*, Liberty, Yogyakarta, 2000
- Subekti, *Hukum Acara Perdata*, Cet. 3, Bina Cipta, Bandung, 1989
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, edisi keenam, Yogyakarta: Liberty, 2002
- _____, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*,

Liberty, Yogyakarta, 1999,

Victor M. Situmorang dan Cormentyna Sitanggang, *Grosse Akta dalam pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993

Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3790