

**JURNAL**

**EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DENGAN MENGGUNAKAN  
SURAT KUASA MENJUAL**

**(Kajian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor :  
53/PDT.G/2017/PN.Pya)**

**Program Studi Ilmu Hukum**

**Oleh :**

**Lukita Amalia Hakim**

**D1A 014186**

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS MATARAM**

**MATARAM**

**2018**

**JURNAL**  
**EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DENGAN MENGGUNAKAN**  
**SURAT KUASA MENJUAL**

**(Kajian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor :  
53/PDT.G/2017/PN.Pya)**

**Program Studi Ilmu Hukum**

**Oleh :**

**Lukita Amalia Hakim**

**D1A 014186**

**Menyetujui :**

**Pembimbing Pertama**

**Dr. Djumardin, SH, MHum**

**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS MATARAM**  
**MATARAM**

**2018**

HALAMAN PENGESAHAN PEMBIMBING

EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DENGAN  
MENGUNAKAN SURAT KUASA MENJUAL  
(Kajian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor :  
53/PDT.G/2017/PN.Pya)

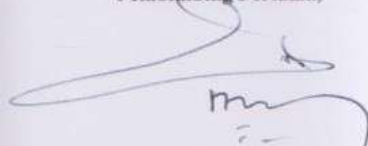


Oleh :

Lukita Amalia Hakim  
DIA 014186

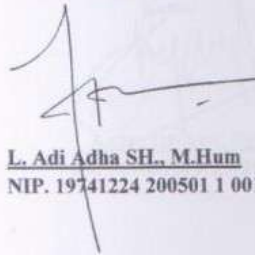
Menyetujui,

Pembimbing Pertama,



Dr. H. Djumardin, SH.MHum  
NIP. 196308091988031001

Pembimbing Kedua,



L. Adi Adha SH., M.Hum  
NIP. 19741224 200501 1 001

Halaman Pengesan Dewan Penguji Dan Ketua Bagian  
SKRIPSI INI TELAH DI SEMINARKAN DAN DI UJI  
PADA TNGGAL : \_\_\_\_\_

DEWAN PENGUJI

Ketua,

DR. H. DJUMARDIN, SH., M.HUM  
NIP. 19630809 198803 1001



Anggota I

L. ADI ADHA, SH., M.HUM  
NIP. 19591231 198703 1 014




Anggota II

WIWIEK WAHYUNINGSIH, SH., M.KN  
NIP. 19620719 199702 2001



Mengetahui,  
Bagian Hukum Perdata

Ketua  
  
SABRUDDIN, SH., MH  
NIP. 19631231 199203 1 016

**SKRIPSI INI TELAH DITERIMA DAN DISAHKAN  
OLEH FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS MATARAM  
PADA TANGGAL : 14 AUG 2018**

Dekan,



**DR. H. LALU PARMAN, SH., M.HUM**  
**NIP. 19580408 198602 1001**

## **EKSEKUSI OBYEK JAMINAN HAK TANGGUNGAN DENGAN MENGGUNAKAN SURAT KUASA MENJUAL**

**(Kajian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 53/PDT.G/2017/PN.Pya)**

### **ABSTRAK**

Penelitian ini dihajatkan untuk mengetahui legalitas eksekusi yang dilakukan oleh Pihak Bank terhadap obyek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual setelah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan dan untuk mengetahui dasar pertimbangan hakim dalam mengadili dan menjatuhkan putusan terhadap eksekusi obyek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan surat kuasa menjual.

Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hokum normatif. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan Perundang-Undangan (*Statue Aproach*), Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*).

Hasil penelitian menunjukkan bahwa : **1).** Bahwa oleh karena obyek jaminan Hak Tanggungan tidak didaftar ke Badan Pertanahan Nasional , maka eksekusi terhadap obyek jaminan yang dilakukan oleh Bank Perkreditan Kencana Sumbawa adalah tidak sah dan batal demi hokum, **2).** Bahwa meskipun prosedur eksekusi terhadap obyek jaminan hak tanggungan tidak sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang ditentukan dalam UU Hak Tanggungan, namun karena secara formil didalam gugatan tidak melibatkan Pihak Bank selaku Pihak turut tergugat, maka hakim menyatakan gugatpenggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

Kata Kunci : *penjualan, surat kuasa menjual*

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Seiring perkembangan zaman yang semakin kompleks maka mempengaruhi dunia ekonomi dalam hal pembangunan Nasional. Pembangunan nasional untuk meningkatkan taraf kehidupan masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana tertuang dalam Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Upaya mengembangkan perekonomian dan perdagangan diperlukan peran dari pemerintah dan pelaku usaha (masyarakat dan badan hukum). Pengembangan perekonomian tersebut memerlukan adanya modal yang besar sehingga modal tersebut diperoleh dengan perkreditan melalui perbankan.

Ada lembaga jaminan hutang yaitu Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan tanah, adalah : "Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan hutang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya".<sup>1</sup>

Pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan terdapat beberapa janji yang dimuat didalamnya, sebagai pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut perlu sikap teliti dalam hal melindungi hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Karena perjanjian ini merupakan perjanjian assesoir atau perjanjian tambahan dari perjanjian kredit yang merupak perjanjian pokok. Perjanjian assesoir ini dilakukan setelah perjanjian pokok telah ditanda tangani oleh para pihak. Dengan demikian, perjanjian tersebut telah menimbulkan hak dan kewajiban yang harus dipenuhi oleh masing-masing pihak. Pihak debitur

---

<sup>1</sup>.<http://millamantiez%20%20PELAKSANAAN%20EKSEKUSI%20HAK%20TANGGUNGAN%20TERKAIT%20DENGAN%20PASAL%206%20DAN%20PASAL%2020%20UNDANGUNDANG%20NOMOR%204%20TAHUN%201996.htm> di unduh pada tanggal 20 maret 2016

mempunyai kewajiban untuk melakukan angsuran atau pelunasan terhadap piutang tersebut kepada kreditur sebagaimana tertuang dalam perjanjian kredit maupun perjanjian assesoir tersebut. Tidak jarang bahwa debitur telah melakukan wanprestasi, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 maupun Pasal 20 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 telah memberikan kewenangan kepada kreditur sebagai pihak pemegang hak tanggungan untuk melakukan eksekusi atas hak tanggungan.<sup>2</sup>

Terkait dengan eksekusi bahwa eksekusi terhadap obyek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan baik melalui parate eksekusi, eksekusi melalui pengadilan atau secara dibawah tangan. Pelaksanaan eksekusi melalui tiga cara tersebut hanya bisa dilakukan setelah obyek jaminan tersebut didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional setempat. Namun di dalam praktik ditemukan adanya eksekusi terhadap obyek jaminan yang tidak didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional di eksekusi hanya menggunakan Surat Kuasa Menjual. Hal ini terjadi pada Bank BPR Kencana Sumbawa yang perkaranya telah diputus pada Pengadilan Negeri Praya Lombok Tengah.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian diatas maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan sbb:

- 1.** Bagaimanakah legalitas eksekusi yang dilakukan oleh Pihak Bank terhadap obyek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual setelah berlakunya Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan?
- 2.** Apa dasar pertimbangan hakim dalam mengadili dan menjatuhkan putusan terhadap eksekusi obyek jaminan hak tanggungan dengan menggunakan surat kuasa menjual?

---

<sup>2</sup>*Ibid*



## **II. HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Legalitas Eksekusi dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual berdasarkan UUHT**

#### **1. Pengaturan Eksekusi Hak Tanggungan di Dalam UU Hak Tanggungan.**

UUHT mengatur tentang eksekusi obyek hak tanggungan secara sistematis dan terpadu. Ketentuan tentang jenis eksekusi obyek hak tanggungan secara menyeluruh diatur dalam Pasal 20 UUHT yang berbunyi:

(1) Apabila debitur cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual obyek hak tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, atau
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat hak tanggungan sebagaimana dimaksud Pasal 14 (2).

Obyek hak tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang hak tanggungan dengan mendahului daripada kreditor-kreditor lainnya.

(2) 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. Ketentuan tersebut mengatur eksekusi menurut prosedur. Di dalam ketentuan tersebut, diatur tiga jenis eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu: eksekusi parat (eksekusi langsung), eksekusi dengan pertolongan hakim, dan eksekusi penjualan di bawah tangan.

#### **1. Eksekusi parat (eksekusi langsung) obyek hak tanggungan**

Eksekusi parat obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 (1) a UUHT jls. Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT. Menurut Pasal 20 (1) a jo. Pasal 6 UUHT, apabila debitur wanprestasi maka kreditor pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan itu.

Pelaksanaan penjualan obyek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri dilakukan melalui prosedur eksekusi parat. Tindakan atau pelaksanaan eksekusi parat dilakukan apabila debitur wanprestasi. Begitu debitur wanprestasi, maka kreditor pemegang hak tanggungan diberi hak oleh UUHT untuk langsung mohon lelang kepada kantor lelang negara (sekarang permohonan diajukan kepada Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)). Jadi walaupun di dalam akta pemberian hak tanggungan tercantum klausula: "dalam hal debitur wanprestasi, kreditor pemegang hak tanggungan berwenang menjual atas kekuasaan sendiri", namun pelaksanaan lelang eksekusi tidak boleh dilakukan sendiri oleh kreditor pemegang hak tanggungan, melainkan harus dilakukan oleh pejabat lelang pada KPKNL, karena pejabat lelang inilah yang oleh peraturan diberi wewenang melakukan lelang eksekusi. Berdasarkan permohonan eksekusi tersebut, selanjutnya pejabat lelang memroses pelaksanaan lelang, diawali dengan pengumuman lelang sebanyak dua kali diikuti dengan penjualan lelang dan pembagian hasil lelang.

Apabila hasil lelang setelah dikurangi seluruh biaya dan pelunasan utang kepada para kreditor masih ada sisa, maka sisa tersebut harus diserahkan kepada pemberi hak tanggungan.

## **2. Eksekusi dengan pertolongan hakim obyek hak tanggungan**

Eksekusi dengan pertolongan hakim obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 (1) b UUHT jo. Pasal 14 (2) dan (3) UUHT. Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) b UUHT berupa permohonan eksekusi oleh kreditor kepada Ketua Pengadilan Negeri, selanjutnya Pengadilan Negeri melaksanakan eksekusi sebagaimana melaksanakan eksekusi putusan hakim biasa yang sudah mencapai kekuatan hukum pasti (in kracht van gewijsde). Eksekusi dilakukan terhadap sertifikat hak tanggungan yang di dalamnya memuat irah-irah dengan kata-kata: DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA. Sertifikat hak tanggungan yang demikian mempunyai kekuatan eksekutorial sebagaimana putusan pengadilan, demikian diatur dalam Pasal 14 UUHT dan penjelasannya.

Prosedur eksekusi dengan pertolongan hakim tersebut adalah prosedur eksekusi yang ada dalam Hukum Acara Perdata sebagaimana diatur dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg. Penggunaan prosedur ini dengan tegas dapat dibaca dalam Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT, seperti berikut ini:

Salah satu ciri hak tanggungan yang kuat adalah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi hak tanggungan dalam undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg.

Sehubungan dengan itu, pada sertifikat hak tanggungan yang berfungsi sebagai surat-tanda-bukti adanya hak tanggungan, (yang pada bagian atasnya) dibubuhkan irah-irah dengan kata-kata: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA," untuk memberikan kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Selain itu, sertifikat hak tanggungan tersebut dinyatakan sebagai pengganti *grosse acte hypotheek*, yang untuk eksekusi hipotik atas tanah ditetapkan sebagai syarat dalam melaksanakan ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg.

Dari Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT ini diketahui bahwa UUHT tidak secara khusus mengatur tentang prosedur eksekusi obyek hak tanggungan, melainkan memasukkan ketentuan tentang eksekusi yang ada di dalam Hukum Acara Perdata sebagai ketentuan pelaksanaan eksekusi. Ketentuan UUHT merupakan ketentuan Hukum Materiil Perdata, yang mengatur perihal hukum jaminan. Di dalam setiap Hukum Jaminan, selalu ditemukan ketentuan tentang eksekusi obyek jaminan apabila debitur wanprestasi. Prosedur eksekusi obyek jaminan yang diatur di dalam Hukum Jaminan selalu sederhana, singkat dan mudah, yaitu begitu debitur wanprestasi kreditor langsung bertindak dalam tahap eksekusi tanpa harus menempuh jalur litigasi. Di lain pihak, ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg tentang eksekusi dengan pertolongan hakim, berada dalam ranah Hukum Acara Perdata. Ketentuan Hukum Acara Perdata diberlakukan dalam hal penyelesaian perkara dilakukan melalui litigasi.

Berdasarkan hal tersebut diketahui, istilah "memasukkan secara khusus" ke dalam UUHT, ketentuan tentang eksekusi yang berlaku dalam Hukum Acara Perdata (Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg) sebagaimana dituangkan dalam Penjelasan Umum Nomor 9 UUHT, harus dibaca sebagai "meminjam". Peminjaman ketentuan Hukum Acara Perdata tentang eksekusi berdasar Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg oleh UUHT diperlukan sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan eksekusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 UUHT. Belum adanya peraturan pelaksanaan tersebut mengakibatkan ketentuan tentang eksekusi parat, eksekusi dengan pertolongan hakim dan eksekusi penjualan di bawah tangan sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT belum dapat dilaksanakan.

Istilah meminjam tersebut mengandung makna bahwa eksekusi obyek HT hanya berdasarkan ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg. Dengan kata lain tidak ada satu pasal pun ketentuan UUHT tentang eksekusi yang berlaku. Selanjutnya istilah "meminjam" mengandung makna sementara, tidak permanen. Makna ini juga terkandung di dalam pemberlakuan ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg bagi pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg diberlakukan sampai dengan adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 UUHT.

### **3. Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan**

Eksekusi penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan diatur Pasal 20 (2) dan (3) UUHT. Prosedur eksekusi penjualan di bawah tangan dapat dilakukan bilamana dipenuhi persyaratan yang diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3). Persyaratan ini adalah adanya kesepakatan antara pemberi dan pemegang hak tanggungan bahwa penjualan di bawah tangan obyek hak tanggungan akan memperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak. Dengan kata lain penjualan di bawah tangan dilakukan bilamana diperkirakan bahwa penjualan melalui pelelangan atau penjualan di muka umum melalui eksekusi parat atau eksekusi dengan pertolongan hakim yang dimaksud Pasal 20 (1) a dan b UUHT tidak akan mencapai harga tertinggi. Penjualan di bawah tangan

hanya dapat dilakukan setelah lewat 1 (satu) bulan sejak diberitahukan secara tertulis oleh pemberi dan/ atau pemegang hak tanggungan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dan diumumkan sedikit-dikitnya dalam 2 (dua) surat kabar yang beredar pada daerah yang bersangkutan dan/ atau media masa setempat, serta tidak ada pihak yang menyatakan keberatan.

Berdasarkan hal tersebut di atas diketahui, bahwa UUHT mengatur eksekusi obyek hak tanggungan secara sistematis dan terpadu. Kerangka pikir pembentuk UUHT dalam mengatur eksekusi adalah bertitik tolak pada jenis eksekusi obyek hak tanggungan menurut prosedurnya sebagaimana tertuang dalam Pasal 20 UUHT. Di dalam pasal ini diatur ada 3 (jenis) eksekusi obyek hak tanggungan, yaitu eksekusi parat (eksekusi langsung), eksekusi dengan pertolongan hakim, dan eksekusi penjualan di bawah tangan. Selanjutnya berdasarkan pemikiran terpadu, maka masing-masing ketentuan tentang jenis eksekusi tersebut harus dikaitkan dengan ketentuan-ketentuan lain dalam UUHT yang mengatur hal yang sama atau mengatur pelaksanaan lebih lanjut. Eksekusi parat yang diatur dalam Pasal 20 (1) a UUHT harus dihubungkan dengan ketentuan Pasal 6 dan Pasal 11 (2) e UUHT. Ketentuan tentang eksekusi dengan pertolongan hakim sebagaimana diatur dalam Pasal 20 (1) b UUHT harus dihubungkan dengan ketentuan dalam penjelasan umum angka 9 dan Pasal 14 serta Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg, serta ketentuan tentang eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (2) UUHT harus dihubungkan dengan ketentuan Pasal 20 (3) UUHT.

Menurut pembentuk UUHT, keberlakuan ketentuan tentang eksekusi yang diatur dalam Pasal 20 UUHT memerlukan **peraturan pelaksanaan**, suatu peraturan yang mengatur lebih lanjut tentang prosedur eksekusi dari masing-masing jenis eksekusi yang ada. Hal ini dengan tegas diatur dalam Pasal 26 UUHT yang berbunyi:

Selama belum ada peraturan perundang-undangan yang mengaturnya, dengan memerhatikan ketentuan Pasal 14, peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini, berlaku terhadap eksekusi hak tanggungan.

Ketentuan Pasal 26 tersebut dipertegas oleh bunyi Penjelasannya dan Penjelasan Umum Nomor 9. Di dalam penjelasan Pasal 26 UUHT dikatakan:

Yang dimaksud dengan peraturan mengenai eksekusi hipotik yang ada dalam pasal ini, adalah ketentuan yang ada dalam Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg.

Ketentuan Pasal 14 yang harus diperhatikan adalah bahwa grosse akta hipotik yang berfungsi sebagai surat tanda bukti adanya hipotik, dalam hal hak tanggungan adalah sertifikat hak tanggungan.

Berdasarkan hal tersebut diketahui, bahwa menurut pembentuk UUHT ketiga jenis eksekusi tersebut belum dapat dilaksanakan karena belum ada peraturan pelaksanaannya. Sambil menunggu terbentuknya peraturan pelaksanaan, maka pembentuk UUHT memberlakukan atau "meminjam" ketentuan Pasal 224 HIR/ Pasal 258 RBg, sehingga dapat mewujudkan ciri hak tanggungan yang kuat yaitu berupa mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya.

Sehubungan dengan belum adanya peraturan pelaksanaan sebagaimana dimaksud Pasal 26 UUHT, maka prosedur eksekusi parat dan eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (1) a jis. Pasal 11 (2) dan Pasal 6 UUHT, serta eksekusi penjualan di bawah tangan yang diatur dalam Pasal 20 (2) dan (3) UUHT sampai saat ini belum berlaku.

Oleh Karena itu eksekusi yang dilakukan oleh Pihak Bank terhadap obyek jaminan Hak Tanggungan adalah tidak sah dan Batal Demi Hukum.

## **B. Dasar Pertimbangan Hakim Dalam pengadili dan menjatuhkan Putusan terhadap eksekusi Obyek Jaminan Hak Tanggungan dengan menggunakan Surat Kuasa Menjual .**

### **1. Kasus Posisi**

1). Bahwa pengugat ada mempunyai hak atas tanah sawah seluas 7.310 M2 dengan SHM No. 500 atas nama H. Izzuddin (Penggugat), surat ukur tanah Nomor :289/sukarara/2002 tanggal 30 Januari 2002, yang diterbitkan Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Tengah tanggal 24 Mei 2002 teretak di dusun Dasan Duah Desa Sukarara, Kecamatan Jonggat, Kabupaten Lombok Tengah, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Utara berbatasan dengan tanah sawah Amaq Resan;

- Selatan berbatasan dengan tanah sawah H. Sukri, jalan/selokan;
- Timur berbatasan dengan tanah sawah Amaq Resan;
- Barat berbatasan dengan perumahan Pengairan, tanah sawah;

Tanah mana dalam perkara a quo selanjutnya disebut tanah obyek sengketa.

2). Bahwa tanah objek sengketa diperoleh Penggugat dengan cara yang diungkapkan secara kronologis sebagai berikut :

- a. Bahwa awalnya tanah objek sengketa dijadikan sebagai agunan kredit oleh Tergugat I atas pinjaman Kredit istrinya AMINAH (Tergugat II) pada Bank Samawa Kencana (BSK) alas pada tahun 2003;
- b. Bahwa dalam perjalanan kredit tersebut, Tergugat II sama sekali tidak melakukan dan memenuhi pembayaran uang pokok atau uang bunga dan angsuran-angsuran menurut ketentuan-ketentuan atas pinjaman kredit tersebut sebagai mana mestinya pada BSK sampai pada jatuh tempo tanggal 20 Oktober 2004 yang totalnya belum bayar yaitu :
  - Pokok Rp. 36.500.000,-
  - Bunga Rp. 14.300.000,-
  - Denda Rp. 22.700.000,-

Jumlah Rp. 73.500.000,- (Tujuh puluh tiga juta lima ratus ribu rupiah).

Bahkan pihak BSK pun telah memberikan kesempatan sampai 2 (dua) tahun lebih namun Tergugat II dan Tergugat I tetap tidak pernah membayar melunasi kredit/hutangnya pada BSK.

- c. Bahwa akhirnya terjadi kesepakatan secara kekeluargaan dalam menyelesaikan kredit tersebut, dengan cara Tergugat I dan Tergugat II menyerahkan secara sukarela atas agunan kredit (tanah objek sengketa) dalam arti BSK membeli tanah/lahan yang dijadikan agunan (tanah objek sengketa) dengan harga Rp. 2.500.000,- (Dua juta lima ratus ribu rupiah) per are sehingga total harga tanah objek segketa seluas 7.310 M2 adalah Rp. 182.500.000,- (seratus delapan puluh dua juta lima ratus ribu rupiah). Kemudian atas kesepakatan tersebut Pihak Tergugat I dan Tergugat II kepada pihak BSK memberikan kuasa untuk menjual diluar lelang atas objek sengketa.

- d. Bahwa total sisa hutang kredit Tergugat II pada pihak BSK sebesar Rp. 73.500.000,- telah lunas dengan harga tanah objek sengketa, kemudian sisa harga tanah sengketa sebesar Rp. 109.000.000,- (seratus Sembilan juta rupiah), Tergugat telah menerima pembayaran dari BSK yaitu:
- Tanggal 16 Nopember 2016 sebesar Rp. 39.000.000,-
  - Tanggal 20 Nopember 2016 sebesar Rp. 70.000.000,-
- e. Bahwa karena tanah objek sengketa oleh Tergugat telah diserahkan terimakan dengan pihak BSK, namun pihak BSK tidak bias menggarap langsung tanah sengketa akhirnya Tergugat I dan Tergugat II meminta menggarap tanah sengketa yang hasilnya penggarapannya dibagi hasil dengan pihak BSK.
- f. Bahwa penggugat telah mengetahui perihal tanah sengketa, telah melihat surat-surat yang berkenaan penyelesaian/pembayaran tanah sengketa antara pihak Tergugat I dan Tergugat II dengan pihak BSK, kemudian mengetahui pula bahwa Tergugat pernah menitipkan hasil tanah sengketa untuk diberikan kepada pihak BSK, sehingga Penggugat sebagai pembeli dari pihak BS, sehingga Penggugat sebagai pembeli dari pihak BSK secara etiked baik melakukan jual beli atas tanah sengketa melalui PPAT DEWI LESTARI GEONARDI, SH.,M.Kn., sesuai Akta Jual Beli Nomor : 79/2011 tanggal 08 April 2011.
- 3). Bahwa karena Penggugat lebih banyak berdagang sehingga pada musim garap/tanah tahun 2011 penggugat menyuruh orang bernama MUKSIN (saudara kandung Tergugat II) untuk menggarap tanah sengketa, namun ternyata Tergugat I menggadaikan tanah senketa kepada orang lain bernama AMAQ MIWON, dan H. LALU MUHAMMAD AKBAR.
4. Bahwa atas perbuatan Tergugat I yang mengadaikan tanah objek sengketa kepada AMAQ MIWON dan H. AKBAR tersebut, penggugat pun melaporkan melalui Kepolisian Sektor Jonggat Kecamatan Jonggat Kabupaen Lombok Tengah agar perbuatan tergugat I yang menggadaikan tanah sengketa harus diproses hingga dapa digelar, diputus dalam siding perkara pidana. Dan perbuatan Tergugat I tersebut telah digelar, disidangkan dan telah mendapat putusan di Pengadilan Negeri Praya



dengan Register perkara Nomor : 85/PID.B/2013/PN.PRA., tanggal 12 September 2013, berlanjut ke tingkat banding pada Pengadilan Tinggi Matara dengan register Nomor : 95/PID/2013/PT.MTR., tanggal 19 Nopember 2013, kemudian berlanjut pada tingkat Kasasi di Mahkamah Agung RI dengan register perkara nomor: 373 K/PID/2014 tanggal 15 Juli 2014. Putusan perkara pidana mana pokoknya membuktikan bahwa Tergugat I telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana penggelapan yaitu telah menggadaikan tanah milik sah Penggugat (H.IZZUDDIN) kepada orang lain (AMAQ MIWON dan H. LALU MUHAMMAD AKBAR), dan mendapat hukuman pidana penjara selama 1 tahun.

5. Bahwa setelah turunnya Putusan Kasasi Perkara Pidana Nomor :373 K/PID/2014 dan Penggugat memohon salinan sah putusnya, penggugat pun sekitar dalam bulan Januari 2016 pergi mengecek tanah sengketa, namun ternyata Tergugat I menggadaikan lagi tanah sengketa kepada orang lain bernama: LALU NASRUDDIN alis Mamiq Siti Aisah alias LALU SAR. Penggugat kembali melaporkannya melalui Kepolisian Sektor Jonggat Kecamatan Jonggat Kabupaten Lombok Tengah agar perbuatan Tergugat I yang menggadaikan tanah sengketa tersebut harus diproses hingga dapat digelar, diputus dalam sidang perkara pidana. Dan karenanya pula Perbuatan Tergugat I tersebut telah digelar, disidangkan dan telah mendapat putusan di Pengadilan Negeri Praya dengan register perkara Nomor :26/PID.B/2017/PN.PRY., tanggal 02 Mei 2017. Putusan pidananya pula membuktikan bahwa : Tergugat I telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana Penggelapan, yaitu telah menggadaikan tanah milik sah Penggugat (H. IZZUDDIN) kepada orang lain (LALU NASRUDDIN alias Mamiq Siti Aisah alias Lalu SAR), dan mendapat hukuman penjara selama 1 tahun 6 (enam) bulan.
6. Bahwa kini Tergugat I telah sebagai NARAPIDANA yang masih sedang menjalani hukuman pidananya di Lembaga Pemasyarakatan Kelas II Praya Lombok Tengah, namun tanah objek sengketa tetap dipertahankan

oleh Tergugat I melalui istrinya AMINAH (Tergugat II) mempertahankan menggarap tanah objek sengketa.

7. Bahwa pihak-pihak yang telah menggadai sawah sengketa seperti AMAQ MIWON, H. LALU MUHAMMAD AKBAR, dan LALU NARUDDIN alias LALU SAR alias MAMIQ SITI AISAH, tidak lagi menguasai tanah sengketa, sedemikian hingga dalam perkara aquo penggugat tidak melibatkannya sebagai pihak.
8. Bahwa sikap dan perbuatan Tergugat I yang terus menerus mempertahankan tanah sengketa sekarang melalui isterinya (Tergugat II) yaitu menguasai/menggarap tanah sengketa, tidak mau mengosongkan dan menyerahkannya kepada penggugat adalah merupakan perbuatan yang melawan/melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.
9. Bahwa adapun kerugian penggugat adalah tidak dapat memanfaatkan/menikmati tanah sengketa, yakni : Penggugat tidak dapat menggarap, atau setidaknya tidak dapat menyewakannya pada pihak lain yang minimal harga sewanya sebesar Rp 30.000.000,-(tiga puluh juta rupiah) pertahunnya, dan kerugian mana dihitung mulai tahun 2012 hingga sekarang berjalan selama 5 tahun, adalah  $5 \times \text{Rp } 30.000.000 = \text{Rp } 150.000.000$  (seratus lima puluh juta rupiah), dan seterusnya hingga dihitung tergugat I dan tergugat II menyerahkan tanah sengketa kepada penggugat, dan atau hingga adanya penyerahan tanah sengketa kepada Penggugat karena adanya Eksekusi.
10. Bahwa agar tuntutan ganti rugi penggugat tersebut tidak ilusir, maka mohon penyitaan atas harta benda tergugat I dan tergugat II antara lain berupa:
  1. Utara berbatasan dengan tanah/rumah UAQ GAWANG;
  2. Selatan berbatasan dengan Jalan;
  3. Timur berbatasan dengan tanah/rumah Melah;
  4. Barat berbatasan dengan tanah/rumah ATRA;
11. Bahwa penggugat sangat khawatir akan iktikad buruk dari tergugat I tergugat II yang akan mengalihkan, membebankan hak atau

memindahkan atas tanah sengketa dan tindakan lainnya dari Tergugat I dan tergugat II, serta agar gugatan ini tidak menjadi ilusir/sia-sia, maka penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk melakukan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah obyek sengketa tersebut diatas.

12. Bahwa gugatan ini berdasarkan keadaan, fakta-fakta serta bukti-bukti otentik yaitu:
  - a. Akta Jual Beli Nomor : 79/2011 tanggal 08 April 2011
  - b. Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor : 500 Atas Nama H. IZZUDDIN (Penggugat);
  - c. Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor : 373 K/PID/2015 tanggal 15 Juli 2014, Jo,
  - d. Putusan Pengadilan Negeri Praya Nomor : 85/PID.B/2013/PN.PRY, tanggal 02 Mei 2017;

sedemikian hingga berdasarkan pasal 180 R.Bg telah memenuhi syarat mendapatkan putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu, putusan serta merta meskipun putusan belum berkekuatan hukum tetap, bahkan meskipun Tergugat Verzet, banding ataupun kasasi (*UITVOERBAAR BIJ VOORRAAD*); Berdasarkan segala apa yang telah terurai diatas Penggugat mohon agar Bapak Ketua Pengadilan Negeri Praya Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan untuk memutuskan:

PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah sah milik penggugat;
3. Menyatakan bahwa sikap dan perbuatan Tergugat I yang terus menerus mempertahankan tanah sengketa sekarang melalui isterinya Tergugat II (AMINAH) yaitu menguasai/menggarap tanah sengketa, tidak mau mengosongkan dan menyerahkannya kepada penggugat adalah merupakan ***perbuatan yang melawan/melanggar hukum*** yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.

4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar kerugian kepada penggugat, yaitu dengan rincian dan perhitungan sebagai berikut:  
Penggugat tidak dapat memanfaatkan/menikmati tanah sengketa, yakni : menggarap, atau menyewakannya yaitu setidaknya-tidaknya minimal harga sewanya sebesar Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) pertahunnya, dan kerugian mana dihitung mulai tahun 2012 hingga sekarang berjalan selama 5 tahun, adalah  $5 \times \text{Rp } 30.000.000 = \text{Rp } 150.000.000$  (seratus lima puluh juta rupiah), dan seterusnya hingga dihitung tergugat I, tergugat II meyerakan tanah sengketa kepada penggugat, dan seterusnya hingga adanya penyerahan tanah sengketa kepada Penggugat karena adanya Eksekusi.
6. Menyatakan sah dan berhak atas sita jaminan (CB) terhadap harta benda obyek sengketa tersebut, maupun terhadap harta benda Tergugat I dan Tergugat II;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun Tergugat I, Tergugat II Verzet, banding, kasasi (Uitvoerbaar);
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### SUBSIDER

Apabila pengadilan berpendapat lain mohon putusan lain sesuai dengan hukum dan keadilan yang seadil-adilnya, serta sesuai dengan isi dan maksud gugatan ini (EX AEQUO ET BONO);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Pengugat hadir Kuasanya tersebut diatas dan para Tergugat hadir kuasanya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk HUSNUL KHOTIMAH, SH.MH., Hakim pada Pengadilan Negeri Praya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator yang menerangkan bahwa upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang mana oleh Kuasa para Penggugat menyatakan ada perbaikan atas surat gugatannya yaitu pada halaman pertama poin 1 yaitu mengenai batas-batas objek gugatan yaitu semula;

1. Utara berbatasan dengan tanah sawah Amaq Resan;
2. Selatan berbatasan dengan tanah sawah H. Sukri, jalan/selokan;
3. Timur berbatasan dengan tanah sawah Amaq Resan;
4. Barat berbatasan dengan Perumahan Pengairan, tanah sawah;

Diperbaiki menjadi:

1. Utara berbatasan dengan tanah Papuk Pudir dan Kampung;
2. Selatan berbatasan dengan tanah jalan/selokan;
3. Timur berbatasan dengan tanah sawah Amaq Resan, Lapangan;
4. Barat berbatasan dengan Perumahan Pengairan, tanah sawah Haji Sukri;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat tersebut diatas para Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa Penggugat dalam uraian dasar-dasar gugatannya (feitlijke grond) mendalilkan memperoleh hak atas objek tanah sengketa karena jual beli (transaksi) dengan pihak BSK, Alas (Bank Perkreditan Rakyat Samawa Kencana, Alas, Sumbawa).

Bahwa oleh karena klaim sumber hak Penggugat atas obyek tanah sengketa berdasarkan adanya titel jual beli dari transaksinya dengan Bank Perkreditan Rakyat Samawa, Alas-Sumbawa, maka mutatis mutandis pihak Bank memiliki hak dan kapasitas (kedudukan) serta kewajiban hukum membuktikan keabsahan haknya atas obyek tanah sengketa yang dialihkan a.quo.

Bahwa tidak dilibatkannya pihak ketiga Bank Perkreditan Rakyat Samawa Kencana Cabang Alas Sumbawa sebagai sumber perolehan hak Penggugat atas obyek tanah sengketa menyebabkan gugatan Penggugat mengandung cacat Plurium Litis Consortium (Kurang Pihak).

2. Bahwa pasal 1340 KUH Perdata mengatur "pesetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang memuatnya".

Bahwa Para Tergugat tidak menjadi pihak dalam perjanjian jual beli yang melibatkan Bank BSK dengan Pengugat atas obyek tanah sengketa a.quo (*contract party*) maka kosekuensinya Penggugat keliru menarik Para Tergugat yang notabenenya tidak memiliki hubungan hukum dengan diri Penggugat (*gemis aanhoedanigheid*) baik sebagai pihak berperkara maupun menuntut pemenuhan obyek perjanjian dari diri Para Tergugat.

Bahwa fakta-fakta kesalahan yang tidak terbantahkan menyangkut formalitas gugatan baik disebabkan karena mengandung cacat Plurium Litis Consortium (Kurang Pihak) maupun adanya kekeliruan orag yang ditarik sebagai Tergugat (*gemis aanhoedanigheid*) bermuara pada timbulnya Gugatan Error In Persona.

Bahwa konsekwensi dari (*gemis aanhoedanigheid*) mau tidak mau harus dinyatakan Gugatan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Para Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat terkecuali terhadap hal-hal yang secara nyata-nyata diakui kebenarannya oleh Para Terggugat.
2. Bahwa para tergugat menolak dengan tegas, klaim penggugat bahwa obyek tanah sengketa pernah ditransaksikan oleh para tergugat berdasarkan atas hak jual beli kepada pihak bank perkreditan Rakyat Samawa Kencana Alas Sumbawa, yang benar adalah tanah sengketa merupakan obyek jaminan atas fasilitas kredit yang diterima para Tergugat dari Bank Perkreditan Rakyat Samawa Kencana Alas Sumbawa. Bahwa konsekwensi status obyek tanah sengketa sebagai jaminan kredit, maka dalam konteks mengurangi out standing pinjaman debitur yang disebabkan karena kredit macet (*Non Performing Loan*), pihak bank tidak diperkenankan menggunakan instrument lain selain pelangan umum obyek jaminan sebagaimana diatur dalam undang-undang No.10 Tahun 1988. Tentang perubahan atas undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan dan Undang-undang No.4 Tahun 1996 tentang

Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Bahwa tidak ada nota riil perjanjian kredit yang dibuat dan ditandatangani dihadapan notaris, tidak adanya serah terima obyek jaminan, tidak adanya pengikatan obyek jaminan oleh lembaga jaminan, tidak adanya peringatan pemenuhan kredit dan yang lebih fatal lagi Bank BSK sebagai fasilitator pemberi kredit (Kreditur) ternyata memiliki wlayah operasional diluar Kabupaten tempat tinggal penerima kredit (Debitur), adalah fakta-fakta konstektual yang membuktikan hukum pihak bank BSK tidak menjalankan prinsip prudential Banking (kehati-hatian) sebagaimana maksud undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang perubahan atas undang-undang no.7 tahun 1992 tentang perbankan dan undang-undang no. 4 tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

Bahwa konsekuensi Bank tidak menjalankan prudential Banking sebagaimana diamanahkan undang-undang perbankan maka bank a. quo dapat dikenakan sanksi administrative sebagaimana maksud ketentuan pasal 52 undang-undang perbankan dan pasal 44 ayat 8 peraturan bank Indonesia no. 73/PBI/2005 tentang batas maksimum pemberian kredit serta sanksi pidana anggota dewan komisaris, direksi atau pegawai bank sebagaimana dimaksud pasal 40 ayat 2 huruf b undang-undang perbankan.

3. Bahwa di satu sisi fakta-fakta adanya cacat prosedur pemberian kredit oleh pihak bank Perkreditan Rakyat Samawa Kencana, Alas Sumbawa kepada para Tergugat tersebut diatas serta fakta tidak terbantahkan lainnya Bahwa tanah sengketa merupakan obyek jaminan kredit yang hingga saat timbulnya gugagatan ini tidak termasuk daftar lelang ataupun pernah dilelang oleh bank BSK sementara pada sisi lainnya terdapat fakta tidak adanya putusan perdata menyangkut obyek tanah sengketa yang menjadi dasar hukum bank BSK berhak mengalihkan obyek jaminan, membuktikan hukum atas hak (titel hak) pengalihan tanah sengketa oleh bank BSK menjadi tidak sah dan merupakan perbuatan melanggar hukum

(*onrechmatige daad*) yang sangat merugikan hak dan kepentingan para tergugat.

Bahwa oleh karena pengalihan obyek tanah sengketa dilakukan secara melawan hukum, karenanya segala akibat yang timbul dari perbuatan hukum yang tidak sah tersebut baik berupa surat jual beli, balik nama sertifikat, dan surat-surat lainnya atas nama Penggugat menjadi tidak sah dan batal demi hukum.

4. Bahwa fakta para Tergugat bukanlah salah satu pihak dalam transaksi jual beli obyek tanah sengketa yang melibatkan Bank BSK dengan Penggugat serta fakta lainnya pengalihan obyek tanah sengketa oleh bank BSK dilakukan secara tidak sah dan melawan hak maka seluruh dasar dan alasan gugatan penggugat termasuk didalamnya karena alasan adanya putusan pidana tidak mengikat serta tidak dapat dijadikan dasar menuntut prestasi penyerahan obyek tanah sengketa dari para tergugat.

Menimbang, bahwa selanjutnya, untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya kuasa para Tergugat telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Bukti penerimaan pinjaman No.4720/BSK/2003, tanggal 20 Oktober 2003 diberitanda T-1;
2. Foto copy slip setoran kredit, tanggal 18 april 2009, diberi tanda T-2;
3. Foto copy surat keterangan penguasaan fisik sebidang tanah no. 46/II/2017, tanggal 23 Oktober 2017, diberitanda T-3;
4. Foto copy buku UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah diberi tanda T-4;

Menimbang, bahwa surat-surat bukti berupa foto copy tersebut diatas telah diberi materai secukupnya dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selanjutnya kuasa para Tergugat mengajukan satu orang ahli yang telah member pendapat/keterangan dibawah sumpah sesuai dengan agama dan keyakinannya yang menerangkan hal-hal sebagai berikut

:



1. Ahli Dr. Djumardin, SH.,M.Hum pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa ahli tidak kenal dengan Penggugat maupun para Tergugat;
- Bahwa ahli adalah dosen pada Fakultas Hukum Universitas Mataram dan secara akademis memiliki keahlian dibidang perjanjian dan hak tanggungan.
- Bahwa prinsip digunakan perbankan dalam menyetujui permohonan kredit pasal 2 undang-undang no. 10 tahun 1998, bahwa dalam menjalankan aktifitasnya bank wajib memperhatikan prinsip kehati-hatian atau dalam bahasa umum Prudential banking, implikasi dari penggunaan prinsipkehati-hatian tersebut maka perbankan dalam penilaian setiap pengajuan kredirt oleh masyarakat menggunakan formulasi 5 C yaitu caracter (perjalanan hidup seseorang), capacity (kemampuan), capital (modal) dan conditions of economy (prospeknya seperti apa);
- Bahwa dalam pasal 8 undang-undang No.10 Tahun 1988, secara khusus mengatakan tiada kredit tanpa jaminan.
- Bahwa di dalam praktik perbankan umumnya ukuran jaminan adalah yang pertama mudah dijual, untuk mudah dijual letak menjadi penting termasuk ukuran jalan dan jarak dengan jalan, yang kedua nilai jaminan adalah 1/3 dari jumlah pinjaman (harga pasar);
- Bahwa prinsip kehati-hatian perbankan termasuk soal mekanisme prosedur yang dijaminakan, kalau jaminan berupa benda tetap seperti tanah/bangunan menggunakan UU Hak Tanggungan No.4 Tahun 1996, di dalam pasal 13 dan pasal 14 khususnya, secara jelas disebutkan bahwa pembebanan hak tanggungan dilakukan 2 tahap yaitu pertama : pemberian hak tanggungan, kedua pendaftaran hak tanggungan. Dalam pendaftaran tersebut menghasilkan sertifikat hak tanggungan, lahirnya hak tanggungan pada saat pendaftaran dan ketika belum didaftar maka hak tanggungan belum lahir;
- Bahwa pihak bank mentransaksikan objek jaminan kepada pihak ketiga dalam praktek sering terjadi tetapi kalau dituntut secara hukum dan dibawa ke pengadilan pasti batal demi hukum, karena secara hukum, prosedur yang

salah pasti batal demi hukum karena kuasa menjual adalah menyimpang dari ketentuan pasal 20 ayat (4);

- Bahwa yang perlu diperhatikan oleh kreditur dan debitur untuk melelang agunan yang diperjanjikan berdasarkan didalam perbankan ada istilah mengatasi kredit bermasalah, jadi sebelum sampai macet ada 3 yang harus dilakukan yaitu rescheduling, restructuring dan reconditioning. Apabila ketiga hal tersebut tidak bisa dilakukan maka dilakukan eksekusi, eksekusi dibawah tangan diatur dalam pasal 20 ayat 3 disamping untuk menemukan harga tertinggi juga harus ada kesepakatan dari para pihak, diumumkan dalam surat kabar 2 bulan berturut-turut kemudian satu bulan setelah tidak ada masalah baru boleh dijual, tidak boleh serta merta;

## **2. Dasar Gugatan**

Tentang Pertimbangan Hukum

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan para penggugat sebagai mana dalam surat gugatannya tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat, dalam jawabannya kuasa para penggugat telah mengajukan eksepsi, yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat dalam uraian dasar-dasar gugatannya (feitlijke grond) mendalilkan memperoleh hak atas obyek tanah sengketa karena jual beli (transaksi dengan pihak BSK Alas (Bank Perkreditan Rakyat Samawa Kencana, Alas, Sumbawa).

Bahwa oleh karena klaim sumber hak penggugat atas obyek tanah sengketa berdasarkan adanya titel jual beli dari transaksinya dengan bank perkreditan samawa, Alas-Sumbawa, maka mutatis mutandis pihak bank memiliki hak dan kapasitas (kedudukan) serta kewajiban hukum membuktikan keabsahan haknya atas obyek tanah sengketa yang dialihkan a quo.

Bahwa tidak dilibatkannya pihak ketiga Bank Perkreditan Rakyat Samawa cabang alas Sumbawa sebagai sumber perolehan hak penggugat atas

obyek tanah sengketa menyebabkan gugatan Penggugat mengandung cacat Plurium Litis Consortium (Kurang Pihak)

2. Bahwa pasal 1340 KUH Perdata mengatur "persetujuan hanya mengikat atau berlaku antara pihak yang membuatnya".

Bahwa para tergugat tidak menjadi pihak dalam perjanjian jual beli yang melibatkan Bank BSK dengan penggugat atas obyek tanah sengketa a quo (contract party) maka konsekuensinya penggugat keliru menarik para tergugat yang notabene tidak memiliki hubungan hukum dengan diri penggugat (gemis aanhoedanigheid) baik sebagai pihak berperkara maupun menuntut pemenuhan obyek perjanjian dari diri para tergugat.

Bahwa fakta-fakta kesalahan yang tidak terbantahkan menyangkut formalitas gugatan baik disebabkan karena mengandung cacat Plurium Litis Consortium (Kurang Pihak) maupun adanya kekeliruan orang yang ditarik sebagai tergugat (gemis aanhoedanigheid) bermula pada timbulnya gugatan error in persona.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian eksepsi yang diajukan para tergugat tersebut diatas yang menjadi eksepsinya adalah;

Bahwa gugatan Penggugat Error in Persona;

- Gugatan para Penggugat kekurangan pihak karena tidak menggugat bank perkreditan rakyat samawa kencana cabang alas Sumbawa sebagai sumber perolehan hak penggugat atas obyek tanah sengketa;
- Gugatan penggugat keliru menarik pihak para Tergugat karena para tergugat tidak memiliki hubungan hukum dengan diri Penggugat (gemis aanhoedanigheid) baik sebagai pihak berperkara maupun menuntut pemenuhan obyek perjanjian dari diri para tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan mengenai eksepsi diajukan kuasa para tergugat sebagai berikut;

Bahwa para tergugat menyatakan bahwa gugatan Penggugat error in persona karena kekurangan pihak yaitu tidak menarik bank perkreditan rakyat samawa kencana cabang alas Sumbawa sebagai pihak tergugat karena bank perkreditan rakyat samawa kencana cabang alas Sumbawa adalah sumber perolehan hak penggugat atas obyek tanah sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan melihat kedudukan hukum dari Bank Perkreditan rakyat samawa kencana cabang alas Sumbawa apakah merupakan pihak yang harus ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini maka majelis hakim terlebih dahulu mencermati gugatan penggugat dan jawaban para penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas pihak bank samawa kencana dalam perkara a quo **harus ditarik** sebagai pihak tergugat maka dengan demikian gugatan Penggugat mengenai gugatan **error in persona** kurang pihak beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena eksepsi para tergugat tentang gugatan Penggugat Erro in persona kekurangan pihak dikabulkan maka eksepsi lainnya tidak perlu majelis hakim pertimbangkan lebih lanjut maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa eksepsi dari tergugat tersebut diatas dikabulkan, maka dengan demikian gugatan para Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan haruslah dinyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

### **III. SIMPULAN**

1. Bahwa oleh karena obyek jaminan Hak Tanggungan tidak didaftar ke Badan Pertanahan Nasional , maka eksekusi terhadap obyek jaminan yang dilakukan oleh Bank Perkreditan Kencana Sumbawa adalah tidak sah dan batal demi hukum.
2. Bahwa meskipun prosedur eksekusi terhadap obyek jaminan hak tanggungan tidak sesuai dengan prosedur dan mekanisme yang ditentukan dalam UU Hak Tanggungan, namun karena secara formil didalam gugatan tidak melibatkan Pihak Bank selaku Pihak turut tergugat, maka hakim menyatakan gugatanpenggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

## DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Sibarani, *Parate Eksekusi dan Paksa Badan*, (Jurnal Hukum Bisnis, vol.15, September, 2001).
- Bambang Setijoprodjo, *Pengamanan Kredit Perbankan Yang Dijamin Oleh Hak Tanggungan*, Medan: Lembaga Kajian Hukum Bisnis USU Medan, 1996.
- Herowati Poesoko, *Parate Eksekusi Objek Hak Tanggungan (Inkonsistensi, Konflik Norma dan Kesesatan Penalaran dalam UUHT)*, Cetakan 1 Yogyakarta: Laksbang PRESSindo, 2008.
- I Dewa Gede Atmadja, *Penafsiran Konstitusi Dalam Rangka Sosialisasi Hukum: Sisi Pelaksanaan UUD 1945 Secara Murni dan Konsekwen*, Pidato Pengenalan Guru Besar dalam Bidang Ilmu Hukum Tata Negara Pada Fakultas Hukum Universitas Udayana 10 April 1996.
- Kartini Muljadi-Gunawan Widajaja, *Hak Tanggungan, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana Prenada Media Group, 2008.
- Maria S.W.Sumardjono, *Puspita Serangkum: Aneka Masalah Hukum Agraria*, Andi Offset, Yogyakarta. 2001.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Suhariningsih, *Tanah Terlantar, Asas dan Pembaharuan konsep Menuju Penertiban*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2009.