

PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG”

(Studi Putusan PN.Tangerang No.397/PDT.G/2009/PN.TNG dan PT.Banten No. 46/PDT/2010/PT.BTN)

SITI MUINAH, SH, MH. 2130174101

(Lulusan Terbaik Sekolah Pascasarjana Magister Hukum Universitas Ibnu Chaldun Jakarta)

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Atas Tanah Dalam Perjanjian Hutang Piutang dan pengembalian sertifikat tanah miliknya. Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yakni ketentuan hukum perjanjian kredit dengan hak tanggungan terkait dengan jaminan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya dan pelaksanaan Putusan PN.Tangerang No. 397/PDT.G/ 2009/PN.TNG dan PT. Banten No. 46/PDT/2010/PT.BTN, yaitu pembatalan Perjanjian Kredit No.045/PK-SPG/1107 hari Senin tanggal 19 Nopember 2007 dengan segala akibat hukumnya, pembatalan Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000, yang dibuat oleh dan dihadapan Indra Gusti, SH. PPAT di Jakarta 17-12-2007 No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT BANK DANAMON INDONESIA, Tbk dengan segala akibat hukumnya, Pengembalian dalam keadaan baik kepada Penggugat surat-surat berupa: Sertifikat Hak Milik No.1168/Srengseng, PBB, IMB, Surat Gambar Bangunan, Surat Gambar Planing yang semuanya atas nama/milik Penggugat, biaya ganti rugi secara tanggung renteng dari Para Tergugat kepada Penggugat, dan Badan Pertanahan Nasional cq. Badan Pertanahan Nasional Wilayah Propinsi DKI Jakarta cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (Turut Tergugat) untuk melakukan pembersihan atas Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Nadi Hamdani selaku Pemilik Tanah (Penggugat) dari catatan yang berbunyi : “Hak Tanggungan Peringkat Pertama No.705/20078 sebesar Rp.375.000.000,- 2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang dilakukan sebagai upaya untuk mendapatkan data yang diperlukan sehubungan dengan permasalahan. Data yang digunakan dengan data sekunder dan bahan hukum tertier. Disamping itu juga digunakan data primer sebagai pendukung bahan hukum data sekunder. Untuk analisis data dilakukan dengan metode analisis yuridis kualitatif . Hasil penelitian menunjukkan bahwa: Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Atas Tanah (Penggugat) atas adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat hingga (Penggugat) mengalami kerugian yang cukup besar dan hampir kehilangan Tanah Miliknya, Oleh karena itu apabila ada seorang akan pinjam uang ke Kreditur sebaiknya mengecek ke lokasi dan tentang kebenaran secara keseluruhan data kelengkapan yang diajukan oleh Debitur kepada Kreditur atas tanah yang dipakai sebagai jaminan agar tidak ada pihak yang dirugikan seperti yang dialami oleh Pihak Pemilik Tanah (Penggugat) ; Adanya pelaksanaan Putusan PN.Tangerang No. 397/PDT.G/2009/PN.TNG dan PT.Banten No. 46/PDT/2010/PT.BTN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang memiliki kebutuhan mendasar dalam kehidupannya, sandang, pangan, papan, tanah dan rumah. Tanah dapat dipakai dalam

berbagai arti, dan penggunaannya, sebutan Tanah dalam arti Yuridis sebagai suatu yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA adalah permukaan bumi, makna permukaan bumi yaitu sebagian dari tanah yang dihaki oleh setiap orang atau badan hukum. Oleh

karena itu ¹hak-hak yang timbul diatas hak atas permukaan bumi termasuk didalamnya bangunan atau benda-benda yang terdapat diatasnya merupakan suatu persoalan hukum, yang dimaksud disini dengan dianutnya azas-azas yang berkaitan dengan hubungan antara tanah dengan tanaman dan bangunan yang terdapat diatasnya, Tanah diberikan kepada dan dipunyai oleh orang dengan hak-hak yang disediakan oleh UUPA adalah untuk digunakan atau dimanfaatkan. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

Manusia memiliki hak atas tanah, pengertian Hak Atas Tanah dalam UUPA yaitu merupakan hak penguasaan atas tanah yang berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan/atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Dengan adanya hak menguasai dari negara sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 2 ayat (1) UUPA, yaitu bahwa: "Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam Pasal 1, bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh masyarakat." Atas dasar ketentuan tersebut, Negara berwenang untuk menentukan hak-hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh dan atau diberikan kepada perseorangan dan badan hukum yang memenuhi persyaratan yang ditentukan. Kewenangan tersebut diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menyatakan bahwa: "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana

yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan hukum." Sedangkan dalam ayat (2) dinyatakan bahwa: "Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penatagunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi." Adapun hak-hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 16 UUPA yang dapat diberikan kepada rakyat oleh Negara, berdasarkan ketentuan tersebut, hak atas tanah memberikan hak kepemilikan atas tanah oleh Negara kepada orang-perorangan atau badan hukum dengan bentuk tanah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak untuk membuka tanah, hak memungut hasil, serta beberapa hak yang bersifat sementara seperti hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang dan hak sewa tanah pertanian. ²Dalam pengertian hak privat sebagaimana dirumuskan dalam UUPA No. 5 Tahun 1960 diantaranya adalah Hak Milik adalah hak turun temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat Pasal 6, terkuat dan terpenuh yang dimaksud disini adalah hak milik itu bukan berarti merupakan hak yang mutlak, tak terbatas dan tidak bisa diganggu gugat, di samping itu juga kata "terkuat" dan "terpenuh" itu

¹ Supriyadi, *Hukum Agraria*, Jakarta Sinar Rafika. 2007, hal. 3

² Prof.DR. Moh.Mahfud MD, *Politik Hukum di Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Rajawali Pers. Depok. 2019, hal. 185

dimaksudkan untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai dan lain sebagainya.

Dan untuk menggunakan hak – hak atas tanah tersebut diatas, manusia sebagai makhluk sosial saling membutuhkan dan berinteraksi, sehingga timbul peristiwa untuk melakukan suatu hal, berupa kebebasan untuk berbuat sesuatu, menuntut sesuatu, tidak berbuat sesuatu dan dapat menimbulkan perjanjian yang beragam.³ Menurut Prof. Subekti, SH, perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa tersebut timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang disebut dengan perikatan.

Perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Bab II Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata Pasal 1313, perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih, Syarat sah perjanjian Ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang -

Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa :

“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat :

1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. kecakapan untuk membuat suatu perjanjian ;
3. suatu hal tertentu ;
4. suatu sebab yang halal”.

Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata bahwa : “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, ini menitikberatkan pada

unsur saling menerima secara bulat dan menyetujui tanpa keberatan.

Dalam perjanjian menganut Asas Mengikatnya Perjanjian (Asas Pacta Sunt Servanda) Asas ini disimpulkan dalam ketentuan Pasal 1338 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang merupakan akibat hukum suatu perjanjian, yaitu adanya kepastian hukum yang mengikat suatu perjanjian..

Dalam Penelitian Tesis ini adanya Akta Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama yang dibuat dihadapan PPAT atas nama PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, (Tergugat III) padahal Penggugat tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani, bahkan Penggugat tidak pernah meminjam uang kepada Tergugat III, sehingga Perjanjian Kredit tersebut adalah palsu dan “Cacat” karena Penggugat tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit, karenanya batal dan tidak mengikat Penggugat dengan segala akibat hukumnya, demikian pula dengan pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375. 000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibuat dihadapan Indra Gustia, SH, PPAT di Jakarta tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk,

Perjanjian Kredit tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan karena dibuat dengan cara melawan hukum dan tidak sesuai dalam Asas yang tercantum dalam Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu : “Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik” dan juga tanpa adanya kesepakatan Penggugat dengan Para

³ Prof. Subekti, SH. *Hukum Perjanjian, PT. Intermedia, Jakarta. 1990, hal. 12*

Tergugat padahal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata suatu perjanjian pada hakikatnya telah terjadi dengan adanya sepakat (*consensus*) dari kedua belah pihak dan mengikat mereka yang membuatnya, layaknya mengikatnya suatu undang-undang. Sebagaimana Pasal 1321 dan 1322 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan cacatnya syarat subyektif bisa dikarenakan adanya kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau tipuan.

Dalam penelitian ini telah terjadi suatu Perjanjian yang “Cacat” karena adanya unsur penipuan, dan perbuatan melawan hukum sebagaimana diuraikan sebagai berikut :

Awalnya Penggugat meminta bantuan kepada temannya untuk mencari pinjaman uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) kemudian Penggugat dikenalkan kepada Tergugat II sebagai orang yang akan meminjamkan uang, lalu Tergugat II menyatakan akan meminjamkan uang sebesar ± Rp. 17.500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), dengan pengembalian setelah 6 bulan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Penggugat diminta untuk menyerahkan Jaminan kepada Tergugat II, kemudian Penggugat bersama-sama temannya dipertemukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan Tergugat I menyerahkan uang pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah), satu minggu kemudian Tergugat I menyerahkan uang lagi kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) dan temannya meminjam uang sebesar Rp. 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah) kepada Penggugat kemudian pinjam kepada Tergugat I dengan tanggung jawab Penggugat dan Penggugat meminjam uang lagi kepada Tergugat I sebesar

Rp. 300.000,- (Tiga Ratus Ribu Rupiah), kemudian Tergugat II meminjam surat-surat lain milik Penggugat selain Sertifikat Hak Milik saat diminta Jaminan dan sudah diserahkan lebih dulu kepada Tergugat II, untuk difoto copy berupa : PBB, Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Gambar Bangunan, Surat Gambar Planing, KTP atas nama Penggugat dan Istri (Foto copy) dan Surat Nikah (foto copy), dan surat-surat tersebut asli atas nama Penggugat, Akan tetapi tidak dikembalikan kemudian Penggugat menerima Surat Tanda Terima Buku Sertifikat dan surat-surat lainnya yang telah ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, kemudian Penggugat meminjam uang lagi kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan semenjak itulah Penggugat tidak pernah dapat bertemu lagi dengan Tergugat I walaupun telah mencari-cari untuk mengembalikan pinjaman dan mengambil surat-surat tanah dan bangunan miliknya tersebut ;

Setelah setahun dirumahnya Penggugat didatangi seorang Credit Officer pada Tergugat III, menerangkan kepada Penggugat antara lain bahwa

Tergugat I telah meminjam uang kepada Tergugat III sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah), dengan jaminan Sertifikat milik Penggugat dan Tergugat I menerima pinjaman dari Tergugat III sebesar Rp. 245.112.801,- dengan angsuran perbulan Rp. 12.083.310,- jadi ada tunggakan selama 32 hari sebesar Rp. 19.448.519,- (sembilan belas juta empat ratus empat puluh delapan ribu lima ratus sembilan belas rupiah), Dengan memperlihatkan surat-surat sebagai berikut : SHM No. 1168/Srengseng (asli) yang telah diberi catatan Hak Tanggungan Pringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh

lima juta rupiah), Akta PPAT, Indra Gustia, SH, tanggal 17-12-2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, PBB, Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Surat Gambar Bangunan, Surat Gambar Planing, KTP atas nama Penggugat KTP atas nama DYAH EKO SETYOWATI, dari foto yang ada di foto copy KTP tersebut terlihat seperti foto Tergugat I, Tanda Daftar Perusahaan dengan nama perusahaan SRIKANDI CATERING. CV dengan penanggung jawab/pemilik Penggugat, Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) atas nama Penggugat, Surat Perjanjian antara PT. PUNDI ABADI INTISARI dengan CV. SRIKANDI CATERING, Surat PT. PUNDI ABADI INTISARI ditujukan kepada CV, SRIKANDI CATERING, NPWP atas nama Penggugat (foto copy), dimana Penggugat telah diberi foto copy nya

Maka disitulah Penggugat baru mengetahui bahwa surat-surat tanah dan bangunan telah dijamin untuk pinjaman uang kepada Tergugat III ; dan kemudian Penggugat didatangi seorang Asset Liquidation Unit (ALU) pada BANK DANAMON INDONESIA Tbk, beralamat di Jalan Matraman Raya No. 52, Jakarta Timur dengan memberikan blanko Surat Permohonan Kredit untuk diisi data diri Penggugat akan tetapi Penggugat berani mengisi blanco tersebut, setelah Penggugat mempelajari surat-surat tersebut, ternyata surat-surat tersebut ada yang benar ada yang tidak benar dan atau menurut pendapat Penggugat itu palsu, sebagai berikut :

- Surat-surat tersebut tidak benar karena :

- KTP atas nama Penggugat adalah Palsu karena foto pada KTP tersebut bukan foto Penggugat, tanggal lahir dan tanda tangan pada KTP tidak sesuai dengan data Penggugat ;

- KTP atas nama DYAH EKO SETYOWATI adalah palsu karena foto yang tertempel pada KTP dikenali oleh Penggugat sebagai (Tergugat I), sedangkan alamat yang digunakan dalam KTP tersebut adalah alamat Penggugat) padahal dialamat tersebut tidak pernah ada orang yang bernama RR. DYAH EKO SETYOWATI ataupun Tergugat I ;
- Tanda Daftar Perusahaan dan SIUP atas nama perusahaan SRIKANDI CATERING. CV adalah palsu karena (Penggugat) tidak pernah mendirikan atau memiliki atau sebagai penanggung jawab CV. SRIKANDI CATERING ;
- Surat Perjanjian antara PT.PUNDI ABADI INTISARI dengan CV. SRIKANDI CATERING adalah palsu karena ROHMAH adalah istri (Penggugat) tidak pernah menandatangani Surat Perjanjian tersebut ;
- Surat PT. PUNDI ABADI INTISARI ditujukan kepada CV, SRIKANDI CATERING adalah tidak benar karena surat tersebut tidak pernah ada
- NPWP adalah palsu karena berbeda Nomor nya ;
- Sertifikat Tanah Hak Milik No. 1168 Srengseng yang telah diberi catatan yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk catatannya adalah palsu karena (Penggugat) tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 705/2007 sebesar Rp.

375.000.000,- dihadapan PPAT Indra Gustia SH atau PPAT manapun ;

Maka terbukti sudah perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum demikian pula perbuatan Tergugat III yang telah lalai (tidak teliti) yang berakibat kerugian bagi Pengguga ;

Penggugat tidak pernah meminjam uang kepada Tergugat III, tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit, tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama dihadapan Indra Gustia, SH PPAT atau PPAT sehingga catatan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk haruslah diroya atau dbersihkan dan dikembalikan dalam keadaan semula .

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, Penggugat telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Kepolisian Resort Jakarta Barat sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan No. Pol. : 1036/K/VIII/ 2009/Res.Jak-Bar, Tanggal 11 Agustus 2009 berkas perkara telah dilimpahkan kepada Kepala Kepolisian Daerah Metro Jaya

Akibat “perbuatan melawan hukum” yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut disamping Penggugat berhak menuntut uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan tergugat-tergugat mengembalikan surat-surat milik Penggugat dan juga menuntut

pembayaran kerugian yang diderita oleh Penggugat baik secara materil maupun immaterial, karena itu cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon :

- a. Penyitaan Revindicatoir (Revindicatioir Beslag) atas barang-barang milik Penggugat yang ada pada Tergugat III atau pada siapa saja yang memperoleh hak dari padanya berupa : Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng yang telah diroya/ dibersihkan catatan yang berbunyi Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17 -12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Dan dikembalikan dalam keadaan semula ; PBB ; Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) ; Surat Gambar Bangunan ; Surat Gambar Planing
- b. Penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda milik : Tergugat I , Tergugat II, terhadap Tergugat III tidak ada alasan bagi Penggugat untuk memohon penyitaan jaminan atas harta bendanya ;

Bicara tentang kontrak atau perjanjian maka harus berdasarkan kepada kesepakatan para pihak, kemudian kesepakatan itu dituliskan dalam kontrak atau perjanjian tersebut jadi mengandung pengertian keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum, ⁴ pada prinsipnya setiap perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan untuk mengadakan dan

⁴ Dr. Noorita Rusiana Indriati, SE, SH, MH, MKn, Mata Kuliah Sosiologi Hukum tentang Peran Sosiologi Hukum Terhadap Kebebasan

menentukan perjanjian asal tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum, sebagaimana ketentuan pada Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdata.

Mengenai perjanjian jaminan bergantung pada perjanjian pokok. Arti riil ialah bahwa terjanjinya perjanjian kredit ditentukan oleh penyerahan uang oleh bank kepada nasabah debitur. Persetujuan pinjam-meminjam antara bank dengan lain pihak (nasabah) dimana pihak peminjam berkewajiban melunasi pinjamannya setelah jangka waktu tertentu dengan bunga yang telah ditetapkan itu dinamakan "perjanjian kredit" atau "akad kredit".

Adapun pihak-pihak dalam perjanjian kredit antara lain:

- 1) Pihak Pemberi Kredit atau kreditur, yaitu bank atau lembaga pembiayaan lain selain bank,
- 2) Pihak Penerima Kredit atau debitur, adalah pihak yang dapat bertindak sebagai subyek hukum.

Pada dasarnya subyek hukum terdiri dari:

- a. Manusia Person,
- b. Badan Hukum (Rechtspersoon) misalnya Perseroan Terbatas (PT).
- c. Jaminan

Jaminan dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitur terhadap krediturnya,⁵ jaminan adalah suatu yang diberikan debitur kepada kreditur untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan, seandainya wanprestasi sebelum sampai jatuh

tempo pinjaman atau hutangnya berakhir.

Bila ditelaah dari ketentuan hukum atau perbuatan hukum perdata, hubungan hukum dalam perjanjian erat kaitannya dengan timbulnya kerugian bagi para pihak apabila terjadi kerugian akibat tindakan salah secara melawan hukum mengingkari ketentuan hukum yang berlaku.⁶ Indonesia merupakan negara hukum dimana kekuasaan tunduk pada hukum. Sebagai negara hukum maka semua kekuasaan dan roda pemerintahan berada di bawah hukum yang berlaku. Untuk menjaga kepentingan masyarakat, perorangan dengan kelompok atau masyarakat maupun individu dengan pemerintah. Prinsip negara hukum menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum.

Dalam Undang-undang No. 7 Tahun 1992 tentang perbankan Indonesia yaitu Pelaksanaan pemberian kredit oleh Bank diawali dengan adanya perjanjian kredit antara kreditur dengan debitur. Jaminan yang diberikan oleh Debitur kepada Bank sangat beragam, salah satu jaminan yaitu berupa tanah, yakni tanah yang memiliki hak atas tanah tertentu yang diatur dalam undang-undang yang dapat dibebani oleh Hak Tanggungan.⁷ Hak Tanggungan, adalah Hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur tentang Hak Tanggungan, Hak tanggungan dapat

⁵ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Sinar Grafika, Jakarta. 2008, hal.08

⁶ Mochtar Kusumaatmadja, *Pengantar Ilmu Hukum Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup*

Berlakunya Ilmu Hukum, Alumni Bandung, 2000, hal 43

⁷ Dr. Rio Satria, SHi, M. ESy, *Materi Perkuliahan, Hak Tanggungan dan Jaminan Fidusia*, Pasca Sarjana Universitas Ibnu Chaldun Jakarta, hal. 3

dibebankan pada Hak milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan.

Jaminan hak tanggungan atas tanah sering digunakan untuk mendapatkan fasilitas kredit karena tanah memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan selalu meningkat dari waktu ke waktu. Jaminan hak tanggungan atas tanah milik akan menjadi masalah dan merupakan pelanggaran dalam klausula perjanjian atau perikatan dikarenakan adanya suatu perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian pihak pemilik tanah, sebagaimana pembahasan penelitian ini yaitu telah terjadi suatu perbuatan pinjam meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan tanah Hak Milik, yang mana pemilik tanah tidak pernah melakukan pinjam uang kepada bank, pemilik tanah tidak pernah tandatangan Perjanjian Kredit tersebut .

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, penulis ingin membahas lebih dalam lagi mengenai jaminan hak tanggungan atas tanah hak milik dalam perjanjian, ketentuan lainnya setiap perjanjian diikuti dengan itikad baik. Pada prinsipnya setiap perjanjian menganut asas kebebasan berkontrak, yang memberikan kebebasan untuk mengadakan dan menentukan perjanjian asal dalam tidak bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum dan setiap perjanjian harus diikuti dengan itikad baik.

Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yakni bagaimana ketentuan hukum perjanjian kredit dengan hak tanggungan terkait dengan jaminan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya dan bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam hal pelaksanaan pinjam uang yang dilakukan oleh Debitur (Tergugat I) secara melawan hukum dan pelaksanaan Putusan PN.Tangerang No.397/PDT.G/

2009/PN.TNG dan PT. Banten No. 46/PDT/2010/PT.BTN yaitu dengan melaksanakan isi dari putusan yang terkait dengan tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian kredit No. 045/PK-SPG/1107 tanggal 19 Nopember 2007 dengan segala akibat hukumnya. Pembatalan Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang dibuat dihadapan Indra Gustia, SH, PPAT di Jakarta tanggal 17-12-2007. No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, dengan segala akibat hukumnya, pengembalian surat-surat kepada Penggugat (Pemilik Tanah) dalam keadaan baik dari PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk (Tergugat III), penghukuman Para Tergugat untuk mengganti rugi secara tanggung renteng kepada penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai dan memerintahkan Badan Pertanahan Nasional cq. Badan Pertanahan Nasional Wilayah Propinsi DKI Jakarta cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (Turut Tergugat) untuk melakukan pembersihan atas Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Nadi Hamdani selaku Pemilik Tanah (Penggugat) dari catatan yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk”

Berdasarkan uraian tersebut, peneliti tertarik untuk melakukan penelitian berjudul “PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP PEMILIK ATAS TANAH DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG” (Studi Putusan PN.Tangerang

No.397/PDT.G/2009/PN.TNG, Jo. PT.Banten No.46/PDT/ 2010/ PT.BTN)”

B. Rumusan Masalah

Perumusan masalah merupakan pertanyaan mengenai objek empirik yang akan diteliti dan jelas batas-batasnya serta dapat diidentifikasi faktor-faktor yang terkait didalamnya. Pada penelitian ini yang menjadi permasalahan adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana bentuk “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Atas Tanah Dalam Perjanjian Hutang Piutang” yang di ikat dengan Hak Tanggungan
2. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.397/ PDT.G/2009/ PN.TNG dan Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 46/PDT/ 2010/PT. BTN)”

C. Analisis Dan Pembahasan

- (1) Bentuk Perlindungan Hukum yang diberikan kepada Pemilik Atas Tanah (Penggugat) atas kelalaian Kreditur akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan Debitur dengan menggunakan data palsu Pemilik Tanah (Penggugat) tanpa sepengetahuan Pemilik Tanah (Penggugat) data palsu tersebut diajukan untuk pinjaman uang yaitu kemudian telah membuat suatu Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan Atas Tanah, dipenuhi pinjaman uang oleh Kreditur kemudian Debitur Wanprestasi terhadap Kreditur, yang mana menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Hal ini sangat merugikan Pemilik Atas Tanah (Penggugat), karena

Sertifikat Tanah Hak Milik No. 1168Sregseng yang telah diberi catatan yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17 -12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk (bukti P-3)” catatannya adalah palsu karena Pemilik atas tanah NADI HAMDANI (Penggugat) tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 705/2007 sebesar Rp. 375.000.000,- dihadapan PPAT Indra Gustia SH atau PPAT manapun, dengan demikian terbukti bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum demikian pula perbuatan Tergugat III yang telah lalai (tidak teliti) yang berakibat kerugian bagi Penggugat , ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

- (2) Bahwa Penggugat tidak pernah meminjam uang kepada Tergugat III sehingga Perjanjian Kredit No. 045.PK-SPG/11/07 hari Senin tanggal 19 Nopember 2007 (kalau benar ada – karena Penggugat tidak pernah memperoleh copynya) adalah palsu sehingga dengan demikian “Cacat” karena tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit tersebut, karenanya batal dan tidak mengikat Penggugat dengan segala akibat hukumnya, demikian pula pemberian hak tanggungan Peringat Pertama No. 705/ 20078 sebesar Rp. 375. 000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibuat dihadapan Indra Gustia, SH PPAT di Jakarta tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk,

disamping hal-hal yang sebagaimana tersebut diatas juga karena Penggugat tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375. 000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dihadapan Indra Gustia, SH PPAT atau PPAT manapun karenanya “Cacat” dan batal serta tidak mengikat Pengugat dengan segala akibat hukumnya, dan catatan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1168 / Srengseng yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17 - 12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk haruslah diroya atau dibersihkan dan dikembalikan dalam keadaan semula ;

- (2) Bahwa akan tetapi pihak bank telah menganggap permohonan kredit tersebut layak untuk diberikan kepada debitur sesuai dengan kelengkapan hal-hal yang dipersyaratkan oleh pihak bank, tanpa mengecek terlebih dulu apakah data dan kelengkapan akurat apa tidak, dan kemudian bank memberikan Surat Penegasan Kredit yang berisi: Jumlah atau besar kredit yang disetujui; Jangka waktu pengembalian kredit; Biaya-biaya seperti besarnya bunga dan biaya lain yang diperlukan; Syarat-syarat penarikan kredit; Cara pengembalian kredit; Bentuk jaminan kredit dan nilainya. Dan oleh pihak bank dianggap telah mengisi data yang valid agar dapat dipertanggungjawabkan secara hukum apabila terjadi wanprestasi terhadap Debitur , padahal perbuatan Kreditur yang sembrono dan lalai juga perbuatan Debitur yang telah melakukan perbuatan

melawan hukum menjadikan Pihak Pemilik Tanah mengalami kerugian yang cukup besar karena hampir kehilangan Tanah Miliknya, dan atas perbuatan Kreditur dan Debitur maka Pemilik Tanah melaporkan perbuatannya ke pihak yang berwajib karena perbuatan Kreditur dan Debitur juga masuk ke ranah pidana;

- (3) Akibat terjadi kerugian yang dialami oleh Pemilik Tanah atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Debitur karna menggunakan data yang tidak benar dan data palsu untuk meminjam uang dengan jaminan hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan didalamnya, karna berdasarkan ketentuan Hukum yang terjadi bila terjadi atas pelanggaran ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Berdasarkan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, dijelaskan bahwa perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang ini dapat dibuat secara tertulis baik dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta autentik, tergantung pada ketentuan hukum yang mengatur materi perjanjian itu. Bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada Pemilik Atas Tanah dikarenakan kelalaian kreditur yang telah menyepakati perjanjian kredit yang mana berupa akta perjanjian kredit yang disepakati bersama antara Kreditur dengan Debitur dengan menggunakan data palsu tanpa sepengetahuan Pemilik Tanah, dan ini dianggap tidak sah dalam suatu klausula perjanjian hutang piutang

dengan hak tanggungan atas tanah, dengan dilaporkannya kreditur dan debitur ke pihak yang berwajib, maka Debitur masuk dalam DPO polisi dan Kreitur memohon untuk cabut laporan dari pemilik tanah dengan diadakannya mediasi dan negosiasi dengan pihak pemilik tanah yaitu mengembalikan Sertifikat SHM dengan kerugian ditanggung pihak Kreditur dan pemilik tanah diminta untuk membayar pengambilan Sertifikat Hak Milik dan dilanjut dengan melakukan roya ke BPN.

- (4) Oleh karena itu apabila ada seorang yang akan pinjam uang, Kreditur sebaiknya dalam sebuah perjanjian pinjam meminjam uang atau Perjanjian Hutang Piutang dengan Debitur haruslah mengecek kebenaran secara keseluruhan yang berhubungan dengan hak Tanggungan atas tanah yang sebagai jaminan hak tanggungan agar memiliki kekuatan hukum yang sah dan kreditur harus melakukan pengecekan terlebih dahulu ke lokasi tentang kebenaran menyangkut data kelengkapan yang diajukan oleh Debitur kepada Kreditur, agar tidak ada pihak yang dirugikan seperti yang dialami oleh Pihak Pemilik Tanah
- (5) Adanya pelaksanaan Putusan PN.Tangerang No.397/PDT.G/2009/ PN.TNG dan PT.Banten No. 46/PDT/2010/PT,BTN

B. Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas Tanah

Dasar hukum hak milik atas tanah adalah Pasal 16 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan.

Perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah sebagai bukti

kepemilikan hak atas tanah, Ada dua cara perolehan hak atas tanah oleh seseorang atau badan hukum, yaitu:

1. Hak atas tanah diperoleh secara original

Hak atas tanah diperoleh secara original adalah hak atas tanah yang diperoleh

seseorang atau badan hukum untuk pertama kalinya. Macam-macam hak atas tanah ini, adalah:

- a. Hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai yang terjadi atas tanah negara.
- b. Hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang berasal dari tanah hak pengelolaan.
- c. Hak milik yang diperoleh dari perubahan hak guna bangunan.
- d. Hak guna bangunan yang diperoleh dari perubahan hak milik.
- e. Hak milik yang terjadi menurut hukum adat.
- f. Hak milik yang terjadi atas tanah yang berasal dari eks tanah milik adat

2. Hak atas tanah diperoleh secara derivatif

adalah hak atas tanah yang diperoleh seseorang atau badan hukum secara turunan dari hak atas tanah yang dimiliki atau dikuasai pihak lain.

Macam-macam hak atas tanah ini adalah:

- a. Seseorang atau badan hukum membeli tanah hak pihak lain.
- b. Seseorang atau badan hukum mendapatkan hibah tanah hak pihak lain.
- c. Seseorang atau badan hukum melakukan tukar-menukar tanah hak dengan pihak lain.
- d. Seseorang mendapatkan warisan berupa tanah hak dari orang tuanya
- e. Seseorang atau badan memperoleh tanah hak melalui lelang.

Dalam peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan diatur cara terjadinya hak atas tanah, yaitu:

1) Hak atas tanah terjadi menurut hukum adat.

⁸Hak atas tanah yang terjadi menurut hukum adat adalah hak milik. Terjadinya hak milik ini melalui pembukaan tanah dan lidah tanah. Pembukaan tanah adalah pembukaan hutan yang dilakukan secara bersama-sama oleh masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh kepala atau ketua adat. Selanjutnya kepala atau ketua adat membagikan hutan yang sudah dibuka tersebut untuk pertanian atau bukan pertanian kepada masyarakat hukum adat. ⁹Lidah tanah atau aanslibbing adalah pertumbuhan tanah ditepi sungai, danau, atau laut. Tanah yang tumbuh demikian ini menjadi kepunyaan orang yang memiliki tanah yang berbatasan, karena pertumbuhan tanah tersebut sedikit banyak terjadi karena usahanya. Dengan sendirinya terjadinya hak milik secara demikian ini juga melalui suatu proses pertumbuhan yang memakan waktu.¹⁰Aanslibbing merupakan tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di tepi pantai. Tanah ini berasal dari endapan lumpur yang makin lama makin meninggi dan mengeras. Timbulnya tanah ini bukan karena kesengajaan dari seseorang

atau pemilik tanah yang berbatasan, melainkan terjadi secara alamiah. Dalam hukum adat, lidah tanah yang begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan. Menurut Pasal 22 Ayat (1) UUPA, terjadinya hak milik menurut hukum adat diatur dengan peraturan pemerintah. Peraturan pemerintah yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum dibuat.

2) Hak atas tanah terjadi karena penetapan pemerintah. Hak atas tanah terjadi yang tanahnya semula berasal dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara. Hak atas tanah ini terjadi melalui permohonan pemberian hak atas tanah negara. Pemberian hak atas tanah adalah penetapan pemerintah yang memberikan suatu hak atas tanah negara, perpanjangan jangka waktu hak, pembaruan hak, perubahan hak, termasuk pemberian hak di atas hak pengelolaan. Hak atas tanah yang terjadi karena penetapan pemerintah, yaitu:

- a. Hak milik yang berasal dari tanah negara.
- b. Hak milik yang berasal dari tanah hak pengelolaan.
- c. Hak guna usaha.
- d. Hak guna bangunan yang berasal dari tanah hak pengelolaan.
- e. Hak pakai yang berasal dari tanah hak pengelolaan.

Terjadinya hak atas tanah karena penetapan pemerintah

⁸ Urip Santoso, *Op-Cit*, hal. 52.

⁹ *Ibid*, hal. 54.

¹⁰ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sedjarah, Penjusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, Djakarta, 1971, hal. 81.

diawali oleh permohonan pemberian hak atas tanah negara kepada kepala badan pertanahan nasional Republik Indonesia melalui kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Kalau semua persyaratan yang ditentukan dalam permohonan pemberian hak atas tanah dipenuhi oleh pemohon, maka Kepala badan pertanahan nasional Republik Indonesia, atau pejabat badan pertanahan nasional Republik Indonesia yang diberi pelimpahan kewenangan menerbitkan surat keputusan pemberian hak (SKPH). Surat keputusan pemberian hak (SKPH) disampaikan kepada pemohon dan selanjutnya didaftarkan oleh pemohon kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah dan diterbitkan sertifikat. Pendaftaran surat keputusan pemberian hak (SKPH) menandai lahirnya hak atas tanah.

- 3) Hak atas tanah terjadi karena ketentuan Undang-Undang Hak atas tanah ini terjadi karena ketentuan undang-undang diatur dalam ketentuan konversi undang-undang nomor 5 tahun 1960 (UUPA) terjadinya hak atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan status hak) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 September 1960, semua hak atas tanah yang ada sebelumnya diubah menjadi hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.
- Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Atas

Tanah Sebagai Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah Pada era globalisasi dan liberalisasi perekonomian dewasa ini, maka peranan tanah bagi berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan bisnis. Sehubungan dengan hal tersebut akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum di bidang pertanahan.

Pemberian Perlindungan hukum di bidang pertanahan ini, memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya. Selain itu, dalam rangka menghadapi berbagai kasus nyata diperlukan pula terselenggaranya kegiatan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon kreditur, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Berkaitan dengan itu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian

dan perlindungan hukum dimaksud. Penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Sementara itu, ketentuan hukum yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 untuk dasar pelaksanaannya dirasakan belum cukup memberikan kemungkinan untuk terselenggaranya pendaftaran tanah dalam waktu yang segera dengan hasil yang lebih memuaskan, maka Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 disempurnakan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut tetap dipertahankannya tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan Perlindungan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Seperti dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, UUPA. Adapun bunyi dari masing-masing pasal UUPA tersebut dapat diuraikan sebagai berikut : Pasal 19 ayat (2) huruf c, pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi

pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hak untuk mendapat perlindungan hukum ini menyangkut bagaimana tugas, peran sekaligus tanggung jawab yang harus diemban kekuasaan beridentitas negara. Konsekuensi dari diakuinya hak-hak tersebut, maka masyarakat sebagai warga negara harus mendapatkan pelayanan yang adil dari kekuasaan Negara. Ketentuan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor : 24 tahun 1997, bahwa diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya.

Ada beberapa alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang dikenal sebelum UUPA dan setelah berlakunya UUPA yaitu diantaranya:

1. Sebelum berlakunya UUPA Sebelum berlakunya UUPA dikenal dua macam kepemilikan hak atas tanah yaitu :

a. Letter C/D Letter C/D adalah dokumen yang dimiliki oleh pemilik tanah (tanah adat) hal tersebut sebelum diundangkannya UUPA Tahun 1960 sehingga belum dikenal sertifikat sebagai alat bukti

kepemilikan hak.¹¹ Fungsi Letter C/D yaitu dokumen kepemilikan hak yang dipunyai pemilik tanah karena telah mendaftarkan tanah yang dimilikinya di kantor Desa sebagai alat bukti telah didaftarkannya tanah tersebut yang kemudian dicatat/dibukukan dalam buku C Desa. Letter C/D juga dapat digunakan sebagai alat untuk perpindahan tanah dari satu orang kepada orang lain.

- b. Bentuk Pajak Bentuk pajak diterbitkan untuk penarikan pajak semata karena pada jaman dahulu belum dilakukan pendaftaran tanah yang dapat menghasilkan alat bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat. Sehingga bentuk¹² pajak digunakan sebagai alat bukti bahwa pemilik hak atas tanah-tanah adat sudah membayar kewajibannya membayar pajak atas tanah yang dimilikinya.¹³ Bentuk Pajak juga dapat digunakan sebagai alat bukti hak dan dapat dipindah tangankan. Menurut penulis Letter C/D dengan bentuk pajak ada perbedaannya yaitu Letter C/D adalah catatan yang berisi bukti kepemilikan hak

setelah pemilik hak mendaftarkan tanahnya di Kantor Desa sedangkan bentuk pajak adalah bukti pembayaran atas tanahnya setelah pemilik tanah memenuhi kewajibannya untuk membayar pajak atas tanahnya.

2. Setelah berlakunya UUPA Setelah diberlakukannya UUPA tahun 1960 Letter C/D dan bentuk pajak sudah tidak diterbitkan lagi namun apabila masih ada akan tetap diakui oleh pemerintah dengan catatan harus segera dilakukan pendaftaran tanah yang akan memperoleh sertifikat hak atas tanah sebagai satu-satunya bukti kepemilikan hak. Berlakunya UUPA dikenal PBB yang merupakan bukti bahwa penguasa atau pemegang hak atau bangunan telah melakukan kewajibannya untuk membayar pajak terhadap obyek pendaftaran tanah yang telah ditentukan dalam peraturan Undang-Undang. Sesungguhnya PBB bukan alat bukti kepemilikan hak atas tanah, karena satu-satunya bukti kepemilikan hak yang diakui oleh undang-undang adalah sertifikat hak atas tanah. Konsep perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah tidak dapat dilepaskan dengan

¹¹ Urip Santoso, *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Cetakan III, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013, hal. 45.

¹² *Ibid*

¹³ *Ibid*, hal. 46

persoalan keadilan dalam pelaksanaan hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan ada tiga nilai dasar yang ingin dikejar dan perlu mendapat perhatian serius dari para pelaksana hukum yaitu nilai keadilan hukum, kepastian hukum, dan kemanfaatan hukum, sehingga dengan pilihan stelsel publisitas negatif (berunsur positif) tersebut maka tiga nilai dasar itu sendiri tidak mungkin tercapai. Tujuan kebijakan hukum pertanahan pada pilihan stelsel publisitas negatif (berunsur positif) terkait erat dengan tujuan sistem hukum pertanahan itu sendiri yaitu terciptanya masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera, oleh karena itu pilihan penggunaan sistem hukum pertanahan pada stelsel publisitas negatif (berunsur positif) mestinya berorientasi pada nilai-nilai dasar hukum yaitu mewujudkan ketertiban dan keteraturan, kedamaian serta keadilan.

C. Akibat Hukum yang terjadi atas Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian Pemilik Atas Tanah (Penggugat)

Akibat dari perbuatan melawan hukum adalah timbulnya kerugian bagi korban. Kerugian tersebut harus diganti oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk mengganti kerugian tersebut. Segi yuridis konsep ganti rugi dalam hukum dikenal dalam 2 (dua) bidang hukum yaitu sebagai berikut: yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril.

Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima di kemudian hari.

Pada Tesis ini meneliti adanya gugatan perbuatan melawan hukum atau “Onrechmatige daad” yang ditujukan kepada Bank selaku kreditur dan menarik KPKNL menjadi salah satu pihak sebagai Tergugat atau Turut Tergugat. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk mengulas perihal “Perbuatan Melawan Hukum”. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum terdapat pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie), “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Menurut Pasal 1365 KUHPerdata, setiap orang yang melakukan perbuatan melanggar hukum diwajibkan untuk mengganti kerugian yang timbul dari kesalahannya tersebut. Merujuk dari penjelasan ini, terdapat 4 (empat) unsur yang harus dibuktikan keberadaannya jika ingin menggugat berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum, yaitu

1. Perbuatan melawan hukum,

Unsur ini menekankan pada tindakan seseorang yang dinilai melanggar kaidah hukum yang berlaku di masyarakat. Sejak tahun 1919, pengertian dari kata “hukum” diperluas yaitu bukan hanya perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan, tetapi juga setiap perbuatan yang melanggar kepatutan, kehati-hatian, dan kesusilaan dalam hubungan antara sesama warga masyarakat dan terhadap benda orang lain. Sehingga dapat disimpulkan bahwa perbuatan yang dianggap melawan hukum

bukan hanya didasarkan pada kaidah-kaidah hukum tertulis, tetapi juga kaidah hukum tidak tertulis yang hidup di masyarakat, seperti asas kepatutan atau asas kesusilaan.

2. Kesalahan,

Menurut ahli hukum perdata Rutten menyatakan bahwa setiap akibat dari perbuatan melawan hukum tidak bisa dimintai pertanggungjawaban jika tidak terdapat unsur kesalahan. Unsur kesalahan itu sendiri dapat diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu kesalahan yang dilakukan dengan kesengajaan dan kesalahan karena kurang hati-hatian atau kealpaan. Dalam hukum perdata, baik kesalahan atas dasar kesengajaan ataupun kurang hati-hatian memiliki akibat hukum yang sama. Hal ini dikarenakan menurut Pasal 1365 KUHPerduta perbuatan yang dilakukan dengan sengaja ataupun dilakukan karena kurang hati-hati atau kealpaan memiliki akibat hukum yang sama, yaitu pelaku tetap bertanggung jawab mengganti seluruh kerugian yang diakibatkan dari Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukannya. Contohnya seorang pengendara mobil menabrak pejalan kaki dan mengakibatkan pejalan kaki tersebut pingsan. Atas hal tersebut baik terhadap pengendara yang memang sengaja menabrak pejalan kaki tersebut ataupun lalai misalnya karena mengantuk, tetap harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami pejalan kaki tersebut.

3. Kerugian,

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi 2 (dua) klasifikasi, yakni kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita. Adapun yang dimaksud dengan kerugian immateril adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima

di kemudian hari. Pada praktiknya, pemenuhan tuntutan kerugian immateril diserahkan kepada hakim, hal ini yang kemudian membuat kesulitan dalam menentukan besaran kerugian immateril yang akan dikabulkan karena tolak ukurnya diserahkan kepada subjektifitas Hakim yang memutus ;

4. Hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban

Ajaran kausalitas dalam hukum perdata adalah untuk meneliti hubungan kausal antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga si pelaku dapat dimintakan pertanggungjawaban. Unsur ini ingin menegaskan bahwa sebelum meminta pertanggungjawaban perlu dibuktikan terlebih dahulu hubungan sebab-akibat dari pelaku kepada korban. Hubungan ini menyangkut pada kerugian yang dialami oleh korban merupakan akibat dari perbuatan melawanhukum yang dilakukan pelaku.

Dari penjelasan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa apabila terdapat gugatan perbuatan melawan hukum, maka gugatan tersebut harus dapat membuktikan keempat unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut. Apabila tidak dapat dibuktikan maka gugatan tersebut akan ditolak oleh Majelis Hakim. Demikian juga halnya, apabila KPKNL digugat atas perbuatan melawan hukum, maka harus bisa membuktikan atau membantah bahwa keempat unsur dari perbuatan melawan hukum tersebut tidak ada atau tidak terbukti dilakukan oleh KPKNL.

Dan Kegiatan Usaha Perbankan, Sebagaimana telah diketahui secara umum bahwa bank adalah badan usaha yang menghimpun dana dari masyarakat dalam bentuk simpanan dan menyalurkannya kepada masyarakat

dalam bentuk kredit dan atau bentuk-bentuk lainnya dalam rangka meningkatkan taraf hidup rakyat banyak. Peranan Perbankan sangat vital bagi perkembangan ekonomi suatu negara. Bank merupakan institusi yang diizinkan oleh Pemerintah untuk menampung dana masyarakat dalam bentuk tabungan, giro, deposito, atau bentuk lain yang dapat dipersamakan dengan itu, dengan memberikan imbalan berupa bunga. Bagi masyarakat yang menyimpan uangnya pada bank akan menerima bukti pencatatan transaksi berupa buku tabungan, rekening giro, atau sertifikat deposito sesuai dengan jenis simpanannya. Saat ini bukti pencatatan dan daftar mutasi rekening telah tersedia juga dalam bentuk digital, apabila nasabah bank menghendakinya. Selain itu bank juga melakukan penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk kredit/pinjaman yang harus dikembalikan disertai dengan pembayaran bunga. Pemberian kredit kepada masyarakat dituangkan dalam bentuk perjanjian tertulis dan notariil (dibuat oleh atau dihadapan notaris) yang disebut sebagai Perjanjian Kredit.

Dalam memberikan kredit kepada masyarakat baik perorangan maupun badan usaha, bank perlu meminta agunan sebagai jaminan atas penyelesaian kredit oleh debitor (orang yang berhutang). Terutama apabila nilai hutang tersebut cukup besar. Sesuai dengan ketentuan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT), maka proses pemberian jaminan tersebut dilakukan dengan pemasangan Hak Tanggungan. Dengan adanya pemasangan Hak Tanggungan ini akan memberikan kewenangan bagi bank selaku kreditor (yang memberikan piutang) untuk menjual obyek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum sebagai pelunasan dari hutang debitor apabila ia cidera janji. Hal ini sesuai

dengan ketentuan pada Pasal 6 UUHT. Sehingga apabila debitor telah macet dalam melakukan kewajibannya maka atas dasar kewenangan sesuai Pasal UUHT bank akan mengajukan lelang eksekusi Hak Tanggungan kepada KPKNL setempat serta mengambil pelunasan kredit tersebut dari hasil penjualan lelang agunan.

Dalam hal ini Posisi KPKNL merupakan instansi vertikal Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) yang berada di bawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah. KPKNL juga merupakan salah satu penyelenggara lelang yang berhak untuk melakukan semua jenis lelang, yaitu lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan lelang non eksekusi sukarela. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan oleh dan/ atau di hadapan Pejabat Lelang kecuali ditentukan lain oleh Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah

Selaku penyelenggara lelang, KPKNL tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang telah lengkap dan memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang dan Pelaksanaan Lelang eksekusi oleh KPKNL merupakan bagian dari sarana pelaksanaan putusan hakim atau pelaksanaan amanat dari undang-undang.

Dalam gugatan melawan hukum atas pelaksanaan lelang, terdapat dualisme pandangan hakim mengenai risalah lelang. Pertama adalah pendapat yang menyatakan risalah lelang sebagai surat keputusan tata usaha negara. Kedua menyatakan bahwa risalah lelang bukan sebagai surat keputusan tata usaha negara karena merupakan akte transfer hak, Risalah Lelang adalah berita acara pelaksanaan lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna bagi para pihak. Hal ini dikuatkan oleh yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor

47/TUN/1997 tanggal 26 Januari 1998, bahwa risalah lelang bukan merupakan keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara, tetapi merupakan Berita Acara hasil penjualan barang tereksekusi, sebab tidak ada unsur “beslissing” maupun pernyataan kehendak dari pejabat Kantor Lelang. Risalah Lelang berisi jual beli yang didasari kesepakatan dua pihak. Pejabat Lelang sebagai pejabat umum hanya menyatakan, menyaksikan dan mengesahkan. Risalah Lelang sebagai suatu akta otentik dibuat oleh pejabat lelang sebagai pejabat umum.

D. Kronologis Perkara Dalam Putusan Pengadilan Negeri

Bahwa Penggugat kenal dengan H. HAMBALI sejak lama. Bahwa pada kira-kira bulan April 2007, Penggugat meminta bantuan kepada H.HAMBALI tersbut utuk mencarikan pinjaman uang sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dengan jaminan Srtifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Penggugat (Bukti P-1) dan pada waktu itu H. HAMBALI menyanggupi; Bahwa kira – kira satu miggu kemudian. Penggugat dikenalkan oleh H HAMBALI kepada H. MUSTOFA (tergugat II) sebagai orang yang akan meminjamkan uang ;

1. Bahwa kira-kira 3 (tiga) hari setelah pertemuan tersebut diatas, Penggugat bersama-sama dengan H.HAMBALI dan teman-temannya yaitu Sdr. NASRUDIN dan BAKRI MUKMIN menemui Tergugat II di Kantor milik H, AZIS SUMARDI, tempat Tergugat II bekerja. Pada kesempatan itu Tergugat II menyatakan akan meminjamkan uang sebesar ± Rp. 17. 500.000,- (tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah), dengan pengembalian setelah 6 bulan sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan Penggugat diminta untuk menyerahkan Sertifikat Tanah Hak

Milik No. 1168/Sarengseng P-1 tersebut kepada Tergugat II ;

2. Bahwa kira-kira 3 (tiga) hari setelah pertemuan di Kantor Tergugat II tersebut yaitu pada bulan Juni 2007, Penggugat bersama-sama dengan H.HAMBALI dipertemukan oleh Tergugat II kepada Tergugat I dan pada saat itu juga Tergugat I menyerahkan uang pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
3. Bahwa satu minggu kemudian setelah penyerahan uang tersebut diatas Penggugat di beritahu untuk datang ke Kantor Tergugat II dan Penggugat datang ke Kantor Tergugat II ± jam 16.00 WIB akan tetapi Tergugat I baru datang malam hari sekitar jam 19.00 WIB bersama dengan anak-anaknya kemudian menyerahkan uang lagi kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) ;
4. Bahwa setelah tanggal 27 Juli 2007 H. HAMBALI datang kepada Penggugat bermaksud meminjam uang sebesar Rp.. 700.000,- (Tujuh Ratus Ribu Rupiah) berhubung Penggugat tidak ada uang maka H. HAMBALI dibawa kerumah Tergugat I, lalu diberi uang sebesar Rp. 700.000,- (Tujuh ratus ribu rupiah) oleh Tergugat I atas pinjaman atau tanggung jawab Penggugat dan satu minggu kemudian yaitu pada tanggal 2 Agustus 2007 Penggugat meminjam uang lagi kepada Tergugat I sebesar Rp. 300.000,- (Tiga Ratus Ribu Rupiah), kemudian Tergugat II mengutarakan pada Penggugat untuk meminjam surat-surat lain selain Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng yang sudah diserahkan lebih dulu kepada Tergugat II, untuk difoto copy berupa:
 1. Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1006-2007 atas nama Penggugat (asli), 2 (dua) lembar ;

2. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Penggugat (asli) ;
 3. Surat Gambar Bangunan milik Penggugat (asli) ;
 4. Surat Gambar Planing milik Penggugat (asli) ;
 5. Kartu Tanda Penduduk atas nama NADI HAMDANI dan Istri (Foto cpy);
 6. Surat Nikah (foto copy) ;
- Akan tetapi setelah ditunggu – tunggu lama tidak juga dikembalikan dan baru pada sekitar bulan September 2007 Penggugat menerima Surat Tanda Terima Buku Srtifikat P-1 dan surat-surat tersebut tertanggal 21 Juni 2007 yang telah ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat II (Bukti P-2) ;
5. Bahwa pada tanggal 24 Nopember 2007 Penggugat meminjam uang lagi kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan semenjak itulah Penggugat tidak pernah dapat bertemu lagi dengan Tergugat I sampai sekarang ini walaupun telah mencari-cari untuk mengembalikan pinjaman dan mengambil surat-surat tanah dan bangunan miliknya tersebut ;
 6. Bahwa setelah setahun berlalu yaitu pada tanggal 22 Oktober 2008 ± jam 11.45 WIB datang kepada Penggugat (dirumah Jalan Karya Utama Ujung No. 38 A, Rt. 003/Rw. 06 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat) seorang yang memperkenalkan diri bernama HERU SISWANTO, Credit Officer pada Tergugat III ;
Pada kesempatan itu beliau menerangkan kepada Penggugat antara lain bahwa:
 - Bahwa Tergugat telah meminjam uang kepada Tergugat III sebesar Rp300.000.000 ,- (tiga ratus juta rupiah), dengan jaminan Sertifikat milik Penggugat dan Tergugat I vide PK. No. 045/PK-SPG/1107,

hari Senin tanggal 19 Nopember 2007 ;

- Dari nilai pinjaman tersebut, yang diterima oleh Tergugat I sebesar Rp. 245.112.801,- dengan angsuran perbulan Rp. 12.083.310,-
- Bahwa tunggakan selama 32 hari sebesar Rp. 19.448.519,- (sembilan las juta empat ratus empat puluh delapan ribu lima ratus Sembilan belas rupiah)

Dengan memperlihatkan surat- surat sebagai berikut :

- a. Buku Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srngseng (asli) yang telah diberi catatan Hak Tanggungan Pringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) , Akta PPAT, Indra Gustia, SH, tanggal 17-12-2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON NDONESIA Tbk. (bukti P-3)
- b. Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1006-2007 atas nama Penggugat (asli), 2 (dua) lembar ; (bukti P-4)
- c. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pengugat (asli) ; (Bukti P-3)
- d. Surat Gambar Bangunan milik Penggugat (asli) ;(Bukti P-6)
- e. Surat Gambar Planing milik Penggugat (asli) ;(Bukti P-7)
- f. Kartu Tanda Penduduk No. 09.5208.031245.0438 atas nama NADI HAMDANI (Foto cpy) (bukti P-8)
- g. Kartu Tanda Penduduk No. 09.5208.571164.0114 atas nama DYAH EKO SETYOWATI (Foto cpy) (bukti P-9) , dari foto yang ada di foto copy Kartu Tanda Penduduk tersebut terlihat seperti foto Tergugat I ;
- h. Tanda Daftra Perusahaan NO. 0904 5.6.07689 tertanggal 16 Januari 2006 dengan nama

- perusahaan SRIKANDI CATERING. CV dengan penanggung jawab /pemilik NADI HAMDANI (foto cipy) –(Bukti P-10)
- i. Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) No. SIUP 179.308/09-05/PB/I/2006 atas nama pemilik/penanggung jawab : NADI HAMDANI (foto copy) (Bukti P-11) ;
 - j. Surat Perjanjian No. 209/Per-PAI/IX/06 tertanggal 08 September 2006 antara PT.PUNDI ABADI INTISARI dengan CV. SRIKANDI CATERING (foto copy) (Bukti P-12);
 - k. Surat PT. PUNDI ABADI INTISARI tertanggal 01 September 2007 No. 101/PAI/IX/06 ditujukan kepada CV, SRIKANDI CATERING (foto copy) (Bukti P-13);
 - l. Nomor Pokok Wajib pajak (NPWP) No. 02.290.362.9-019.000 tanggal 5 Pebruari 2006, atas nama NADI HAMDANI (foto copy) (Bukti P-14);
dimana Penggugat telah diberi foto copy nya ;

Bahwa disitulah Penggugat baru mengetahui bahwa surat-surat tanah dan bangunan telah dijaminkan untuk pinjaman uang kepada Tergugat III ;

7. Bahwa pada tanggal 9 Januari 2009 ± jam 15.00 WIB telah datang pula kepada Penggugat seorang yang memperkenalkan diri bernama M. HARRY SUTAMI (HARRY) Asset Liquidation Unit (ALU) pada BANK DANAMON INDONESIA Tbk, beralamat di Jalan Matraman Raya No. 52, Jakarta Timur dengan memberikan blanko Surat Permohonan Kredit untuk diisi data diri Penggugat akan tetapi Penggugat berani mengisi blanco tersebut;

8. Bahwa setelah Penggugat mempelajari surat-surat tersebut pada point 6 ternyata surat-surat tersebut ada yang benar ada yang tidak benar dan atau menurut pendapat Penggugat itu palsu, sebagai berikut :

- Surat -surat pada point 6 angka 6.1 s/d 6.5 (bukti P-3 s/d P-7) adalah surat-surat milik Penggugat yang diserahkan kepada Tergugat II dan mendapat tanda terima yang di tandatangani oleh Tergugat I vide (Bukti P-2) dengan pemberian catatan pada sertifikat P-1 : “ Hakk Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17 -12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk (bukti P-3) ;
- Surat-surat ada point 6 angka 6.6 s/d 6.14 vise (Bukti P-8 s/d P-14) terkait dengan Bukti P-3, Penggugat menanggapinya sebagai berikut :
 - Kartu Tanda penduduk No. 09.5208.031245.0438 atas nama NADI HAMDANI (Foto cpy) (bukti P-8) adalah Palsu karena foto pada KTP tersebut bukan foto H. NADI HAMDANI, tanggal ahir tertulis 3 Desember 1958 sedangkan tanggal lahir H. NADI HAMDANI yang benar adalah tanggal 3 Desember 1945, tanda tangan pada KTP tidak sama dengan tanda tangan H . NADI HAMDANI ;
 - Kartu Tanda Penduduk No. 09.5208.571164.0114 atas nama DYAH EKO SETYOWATI (Foto cpy) (bukti P-9) adalah palsu karena foto yang tertempel pada KTP dikenali oleh Penggugat sebagai NY. ERIKA ANAS (Tergugat I), sedangkan alamat

- yang digunakan dalam KTP tersebut adalah alamat H. NADI HAMDANI (Penggugat) padahal di alamat tersebut tidak pernah ada orang yang bernama RR. DYAH EKO SETYOWATI ataupun Tergugat I ;
- Tanda Daftar Perusahaan No. 0904 5.6.07689 tertanggal 16 januari 2006 dengan nama perusahaan SRIKANDI CATERING. CV dengan penanggung jawab /pemilik NADI HAMDANI (foto copy) –(Bukti P-10) adalah palsu karena NADI HAMDANI (Penggugat) tidak pernah mendirikan atau memiliki atau sebagai penanggung jawab CV. SRIKANDI CATERING dan alamat Jalan Karya Utama Ujung No. 38 A Rt. 003/006 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat tidak pernah ada atau dikenal adanya CV. SRIKANDI CATERING;
 - Surat Ijin Usaha Perdagangan (SIUP) No. SIUP 179.308/09-05/PB/I/2006 atas nama pemilik/penanggung jawab : NADI HAMDANI (foto copy) (Bukti P-11) adalah palsu karena NADI HAMDANI (penggugat) tidak pernah mendirikan atau memiliki atau sebagai penanggung jawab CV.SRIKANDI CATERING dan alamat Jalan Karya Utama Ujung No. 38 A Rt. 003/006 Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat tidak pernah ada atau dikenal adanya CV. SRIKANDI CATERING, sedangkan NPWP yang tertera dengan No. 02.290.362.9-019.000 juga palsu karena NPWP NADI HAMDANI 09.125.963.0-035.000 ;
 - Surat Perjanjian No. 209/Per-PAI/IX/06 tertanggal 08 September 2006 antara PT.PUNDI ABADI INTISARI dengan CV. SRIKANDI CATERING (foto copy) (Bukti P-12) adalah palsu karena ROHMAH adalah istri NADI HAMDANI tidak pernah menandatangani Surat Perjanjian tersebut ;
 - Surat PT. PUNDI ABADI INTISARI tertanggal 01 September 2007 No. 101/PAI/IX/06 ditujukan kepada CV, SRIKANDI CATERING (foto copy) (Bukti P-13) adalah tidak benar karena surat tersebut tidak pernah ada (tidak pernah sampai ke alamat tersebut) ;
 - Nomor Pokok Wajib pajak (NPWP) No. 02.290.362.9-019.000 tanggal 5 Pebruari 2006, atas nama NADI HAMDANI (foto copy) (Bukti P-14); adalah palsu karena NPWP NADI HAMDANI 09.125.963.0-035.000;
 - Sertifikat Tanah Hak Milik No. 1168Srengseng yang telah diberi catatan yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17 -12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk (bukti P-3)” catatannya adalah palsu karena NADI HAMDANI (Penggugat) tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 705/2007 sebesar Rp. 375.000.000,- dihadapan PPAT

Indra Gustia SH atau PPAT manapun ;

Bahwa dengan demikian terbukti bahwa perbuatan-perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan suatu Perbuatan Melawan Hukum demikian pula perbuatan Tergugat III yang telah lalai (tidak teliti) yang berakibat kerugian bagi Penggugat, ini merupakan Perbuatan Melawan Hukum ;

9. Bahwa Penggugat tidak pernah meminjam uang kepada Tergugat III sehingga Perjanjian Kredit No. 045.PK-SPG/11/07 hari Senin tanggal 19 Nopember 2007 (kalau benar ada – karena Penggugat tidak pernah memperoleh copynya) adalah palsu sehingga dengan demikian “Cacat” karna tiak pernah menandatangani Perjanjian Kredit tersebut, karenanya batal dan tidak mengikat Penggugat dengan segala akibat hukumnya, demikian pula pemberian hak tanggungan Peringkat Pertama No. 705/ 20078 sebesar Rp. 375. 000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibuat dihadapan Indra Gustia, SH PPAT di Jakarta tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, disamping hal-hal yang sebagaimana tersebut diatas juga karena Penggugat tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 705/20078, sebesar Rp. 375. 000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dihadapan Indra Gustia, SH PPAT atau PPAT manapun karenanya “Cacat” dan batal serta tidak mengikat Penggugat dengan segala akibat hukumnya, dan catatan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1168 / Srengseng yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp.

375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk haruslah diroya atau dbersihkan dan dikembalikan dalam keadaan semula ;

10. Bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, Penggugat telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Kepolisian Resort Jakarta Barat sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan No. Pol. : 1036/K/VIII/2009/Res.Jak-Bar, Tanggal 11 Agustus 2009 (Bukti P-15) akan tetapi Locus Delicti (Temat Kejadian Perkara) berada di dua lokasi yang berbeda sesuai dengan Kepala Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat tanggal 31 Agustus 2009 Nomor : Pol.B/3580/VIII/2009/Res. JB (Buku P-16) dan SP2HP Kasat Reskrim Kepolisian Resort Jakarta Barat selaku Penyidik tanggal 4 September 2009 Nomor Pol. : B/1189/IX/2009/Res.JB berkas perkara telah dilimpahkn kepada Kepala Kepolisian Daerah Metro Jaya dan sekarang masih dalam proses pemeriksaan ;
11. Bahwa akibat “perbuatan melawan hukum” yang dilakukan oleh Tergugat I, Terguat II dan Tergugat III tersebut disamping Penggugat berhak menuntut uang paksa (dwangsom) sebesar masing-masing Rp. 1.000.000.- (satu juta rupiah) sehari atas kelalaian masing-masing memenuhi isi putusan Pengadilan, atas keterlambatan tergugat-tergugat mengembalikan surat-surat milik Penggugat berupa ;
1. Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng yang telah diroya/dibersihkn catatan yang berbunyi “Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah),

- Akta PPAT Indra Gustia, SH. Tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk dan dikembalikan dalam keadaan semula ;
2. Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1006-2007 atas nama Penggugat (asli), 2 (dua) lembar ;
 3. Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Penggugat (asli) ;
 4. Surat Gambar Bangunan milik Penggugat (asli) ;
 5. Surat Gambar Planing milik Penggugat (asli) ;
- juga berhak menuntut pembayaran kerugian yang diderita oleh Penggugat baik secara materiil maupun immaterial sebagai berikut :
- a. Materiil berupa pengeluaran transportasi dan biaya-biaya lain termasuk biaya terpaksa harus menggunakan jasa Advokat untuk mempertahankan dan memperoleh kembali hak atau miliknya kerugian mana tidak kurang dari sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
 - b. Immaterial, perasaan panik dan malu yang dialami oleh Penggugat sekeluarga kepada masyarakat sekitar karena diketahui rumahnya akan dilelang, yang jumlahnya tidak dapat diperinci secara tepat akan tetapi tidak kurang dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
12. Bahwa dikhawatirkan para Tergugat akan mengasingkan atau memindahkan barang-barang milik Penggugat dan mengasingkan atau memindahkan harta bendanya untuk menghindari tuntutan Penggugat karenanya cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon :
 - a. Penyitaan Revindicatoir (Revindicatioir Beslag) atas barang-barang milik Penggugat yang ada pada Tergugat III atau pada siapa saja yang memperoleh hak dari padanya berupa :
 - Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng yang telah diroya/ dibersihkan catatan yang berbunyi Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17 - 12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Dan dikembalikan dalam keadaan semula ;
 - Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1006-2007 atas nama Penggugat (asli), 2 (dua) lembar ;
 - Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Penggugat (asli) ;
 - Surat Gambar Bangunan atas nama milik Penggugat (asli) ;
 - Surat Gambar Planing atas nama milik Penggugat (asli)
 - b. Penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda milik :
 - Tergugat I yang akan diajukan kemudian setelah diketahui jenisnya dan keberadaannya ;
 - Tergugat II berupa rumah tinggal yang terletak dan dikenal umum di Jalan H. Ojak Rt. 004/Rw. 04, Kelurahan Cipadu, Kecamatan Larangan, Tangerang berikut dengan tanah dimana bangunan rumah tinggal tersebut didirikan ;
 - Sedangkan terhadap Tergugat III tidak ada alasan bagi Penggugat untuk memohon penyitaan jaminan atas harta bendanya ;
 13. Bahwa gugatan dalam perkara ini diajukan dengan alas atau dasar

bukti-bukti autentik cukup alasan kiranya bagi Pengadilan untuk memutuskan perkara ini dengan suatu putusan yang dapat dilaksanakan secara serta merta walaupun ada banding, kasasi, atau verset (uitvoerbaar bij voorrad) ;

14. Bahwa Turut Tergugat diajukan sebagai pihak dalam perkara ini untuk mematuhi Putusan Pengadilan terutama mengenai pembersihan Hak Tanggungan dan pengembalian dalam keadaan semula Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Penggugat ;

E. Pertimbangan Hukum Dalam Putusan Pengadilan Negeri

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat II tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa mengenai siapa saja yang digugat dalam suatu perkara perdata sepenuhnya hak dari Penggugat, lagipula dengan tidak ditariknya H. hambali sebagai tergugat dalam perkara a quo bukan menjadikan surat gugatan tidak dapat diterima ;

Menimbang bahwa ada tidaknya perbuatan melawan hukum dari Tergugat II, dan tahu tidaknya Tergugat II terhadap permasalahan perkreditan antara PT. Bank Danamon Indonesia Tbk dengan Tergugat I adalah masuk pada materi pokok perkara yang kebenarannya ditentukan berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan dalam sidang mengenai pembuktian. Lagi pula menurut pendapat Majelis apa yang diuraikan dalam posita surat gugatan dihubungkan dengan petitum yang dimohonkan Penggugat sudah jelas dan saling mendukung satu sama lain ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa **eksepsi yang diajukan Tergugat II tidak cukup beralasan karenanya harus ditolak ;**

Menimbang bahwa terhadap eksepsi dari Tergugat III tersebut diatas

Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut :

1. Eksepsi pada angka 1 (satu) dari Tergugat III tersebut menurut Majelis sudah masuk dalam materi pokok perkara, dalam posita angka 10 surat gugatan disebutkan berawal dari Tergugat III memperlihatkan dokumen yang berkaitan dengan Perjanjian Kredit antara Tergugat I dengan Tergugat III kepada Penggugat. Dari Dokumen yang diperlihatkan tersebut ternyata sebagian dibantah kebenarannya oleh Penggugat karena tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya (diduga palsu) , mengenai benar tidaknya dokumen tersebut merupakan materi pokok perkara yang harus dibuktikan dalam persidangan ;
2. Dalam eksepsi berikutnya angka 2 dari Tergugat III Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :
 - Surat Kuasa Pembebasan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) adalah aksesoir dari Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107, dengan menuntut pembatalan dan tidak mengikat Penggugat Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107 antara RR Dyah Eko Setyowati dengan Tergugat III dianggap termasuk juga menuntut pembatalan semua tindakan hukum yang menyertai Perjanjian Kredit tersebut ;
 - Dalam petitum angka 6 surat gugatan berunyi “ Menghukum Tergugat I dan atau Tergugat II dan atau Tergugat III untuk mengembalikan dalam keadaan baik kepada Penggugat surat-surat berupa” dst----- penyebutan kata “ dan atau” pada petitum tersebut sudah jelas bersifat alternatif artinya dapat memilih salah satu diantara Tergugat I, II

dan III tergantung ditangan siapa surat-surat tersebut berada ;

3. Pada eksepsi angka 3 dari Tergugat III, gugatan a quo kurang pihak, bahwa Jurisprudensi tetap Mahkamah Agung tidak menggariskan kaidah hukum bahwa siapa saja orang-orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam Surat Gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat, vide Putusan Mahkamah Agung RI. NO. 305 K/Sip/1971, lagi pula dengan tidak ditariknya R Dyah Eko Setyowati dan PPAT Indra Gustia, SH dalam perkara a quo tidak membuat gugatan Penggugat menjadi tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan –pertimbangan tersebut diatas , Majelis berpendapat bahwa **eksepsi yang diajukan Tergugat III juga tidak cukup beralasan karenanya harus dinyatakan ditolak ;**
DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang bahwa dalam dalil gugatan berikutnya Penggugat mendalilkan bahwa setelah setahun berlalu yaitu pada tanggal 22 Oktober 2008 jam 11.45 WIB datang kepada Penggugat (dirumah Jalan Karya Utama Ujung No. 38 A, Rt. 003/06, Kelurahan Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat) orang yang memperkenalkan diri bernama HERU SISWANTO, Credit Officer pada Tergugat III;

Pada kesempatan itu beliau menerangkan kepada Penggugat antara lain bahwa :

- Tergugat I telah meminjam uang kepada Tergugat III sebesar Rp.300.000.000,- (Tiga ratus juta rupiah) dengan jaminan Sertifikat milik Penggugat dan Tergugat I vide PK. No. 045/PK-SPG/1107, hari Senin tanggal 19 Nopember 2007 ;
- Dari nilai pinjaman tersebut, yang diterima oleh Tergugat I sebesar Rp. 245.112.801,- dengan angsuran perbulan Rp. 12.083.310,- ;

- Bahwa tunggakan selama 32 hari sebesar Rp. 19.448.519,- (sembilan belas juta empat ratus empat puluh delapan ribu lima ratus sembilan belas rupiah) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Credit Officer dari Tergugat III tersebut pada kesempatan itu juga memperhatikan surat-surat Buku Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng (asli) yang telah diberi catatan Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17-12-2007 No 528/2007 Perseroan Terbatas PT BANK DANAMON INDONESIA Tbk, dan surat-surat asli lainnya milik Penggugat yang dahulu pernah diserahkan kepada Tergugat I (vide BuktiP-2) akan tetapi selain surat-surat asli milik Penggugat tersebut juga diperlihatkan surat-surat yang disangkal kebenarannya oleh Penggugat yaitu seperti diuraikan dalam Posita poin 10 halaman 4 surat gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan berikutnya Penggugat menyatakan tidak pernah meminjam uang kepada Tergugat III seperti yang disebutkan dalam Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/11/07 tertanggal 19 Nopember 2007 karena Penggugat tidak pernah menandatangani Perjanjian kredit tersebut, karenanya batal dan tidak mengikat Penggugat dengan segala akibat hukumnya, demikian pula pemberian hak tanggungan peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibuat dihadapan Indra Gustia SH PPAT di Jakarta tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT.BANK DANAMON INDONESIA Tbk, disamping hal-hal sebagaimana tersebut diatas juga karena Penggugat tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak

Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 705/2007 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dihadapan PPAT Indra Gustia, SH atau PPAT manapun karenanya “cacat” dan batal serta tidak mengikat Penggugat dengan segala akibat hukumnya ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil yang dikemukakan Penggugat seperti : tidak pernah meminjam uang kepada Tergugat III, tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107 tertanggal 19 Nopember 2007, Penggugat tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)..... dan seterusnya “ dalam teori hukum pembuktian hal-hal tersebut dikenal dengan keadaan hukum yang negatif yaitu keadaan-keadaan yang tidak mudah untuk membuktikannya, oleh karenanya pembuktian terhadap hal tersebut harus dibebankan kepada pihak Tergugat III ;

Menimbang bahwa yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara a quo yang harus dibuktikan adalah, apakah benar Penggugat terlibat sebagai penanggung dalam perjanjian kredit No. 045/PK-SPG/1107 tanggal 19 Nopember 2007 antara Tergugat III (Kreditur) dengan RR. Dyah Eko Setyowati (Debitur)? apakah benar RR Dyah Eko Setyowati ada hubungan suami istri dengan Penggugat? untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagai berikut :

1. Bahwa dalam syarat dan ketentuan umum pemberian fasilitas kredit dan surat perjanjian kredit lainnya yang diajukan oleh Tergugat III, dalam tanda tangan selalu mencantumkan bahwa Debitur RR. Dyah Eko Setyowati adalah istri dari Penggugat (Vide T.3 – 1b, T.3-1c, T.3- 1f, T.3-1g), sedangkan Penggugat membantah bahwa RR. Dyah Eko

Setyowati (debitur) sebagai istri Penggugat, bahwa Penggugat tidak pernah punya istri bernama RR Dyah Eko Setyowati. Lalu darimana dan atas dasar apa Tergugat III menetapkan bahwa istri Penggugat adalah RR. Dyah Eko Setyowati (debitur), untuk mengetahui dan menetapkan seseorang sebagai suami istri tentu harus ada kartu Keluarga atau Akta Perkawinan/Surat Nikah. Dalam Persidangan Tergugat III tidak pernah mengajukan bukti adanya Kartu Keluarga atau Akta perkawinan, yang seharusnya menjadi dokumen pendukung dan menjadi satu kesatuan dalam dokumen Perjanjian Kredit a quo. Sebagai suatu Bank yang besar dan mempunyai banyak tenaga profesional tidaklah masuk akal apabila Tergugat III percaya begitu saja terhadap orang yang mengaku sebagai suami istri tanpa bukti pendukung yang sah menurut hukum. Oleh karena dalam perkara a quo Tergugat III tidak dapat menunjukan bukti bahwa RR. Dyah Eko Setyowati adalah istri dari Penggugat, maka bantahan Penggugat yang menyatakan sebaliknya dianggap benar adanya ;

2. Bahwa Tergugat III tidak pernah mengajukan sebagai bukti dokumen pendukung timbulnya Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107 tanggal 19 Nopember 2007 antara Tergugat III (kreditur) dengan RR. Dyah Eko Setyowati (debitur) padahal dokumen pendukung tersebut pernah diperlihatkan oleh Heru Siswanto Credit Officer dari Tergugat III menerima dan menyimpan dokumen tersebut sebagai persyaratan permohonan kredit. seharusnya dapat membuktikan bahwa semua dokumenn yang diterima dan disimpannya tersebut khususnya yang terkait dengan Penggugat adalah sah dan

mengandung kebenaran. Akan tetapi sebaliknya Penggugat yang mengajukan sebagai bukti. Adapun dokumen atau surat-surat yang dimaksud adalah :

- KTP No. 09.5208.031245.0438 atas nama NADI HAMDANI (Foto cpy) (bukti P-8) yang diterima oleh Tergugat III sebagai syarat permohonan kredit KTP dalam dokumen), apabila di bandingkan dengan KTP atas nama Nadi Hamdani yang dimiliki oleh Penggugat (Bukti P-9) terdapat perbedaan-perbedaan pada foto, tanda tangan dan tanggal lahir Nadi Hamdani pada kedua KTP tersebut ;
- KTP No. 09.5208.571164.0114 atas nama RR. DYAH EKO SETYOWATI beralamat Jalan Karya Utama Ujung 38 A (bukti P-10) dalam dokumen ternyata foto dalam KTP tersebut dikenali fotonya Tergugat I Ny. Erika Anas, dan tidak ada orang yang bernama RR. DYAH EKO SETYOWATI tinggal di alamat tersebut ;
- Tanda Daftar Perusahaan No. 0904 5.6.07689 tertanggal 16 Januari 2006 dan SIUP No. 179.308/09-05/PB/I/2006 dengan nama perusahaan CV. SRIKANDI CATERING Penggugat tidak pernah merasa mendirikan atau memiliki atau sebagai penanggung jawab CV. SRIKANDI CATERING
- NPWP No. 02.290.362.9-019.000, atas nama NADI HAMDANI (Bukti P-15) dalam dokumen nomornya tidak sama dengan NPWP milik Penggugat yang diperlihatkan dalam persidangan yakni NPWP No. 09.125.963.0035.000 (Bukti P-17)

Bahwa oleh karena Tergugat III tidak dapat membuktikan keaslian dari dokumen-dokumen tersebut, maka

dalil Penggugat yang menyangkal kebenaran dari dokumen tersebut adalah cukup beralasan sehingga dapat

dianggap benar adanya ;

3. Bahwa Tergugat III dalam persidangan mengajukan bukti-bukti surat vide Bukti T.3-1a s/d T.3-5 dalam bukti-bukti tersebut terdapat tanda tangan Nadi Hamdani (Penggugat) sebagai Suami dari RR. DYAH EKO SETYOWATI (debitur) yang juga sebagai penjamin debitur tersebut. Seperti diketahui bahwa Penggugat dalam dalil gugatannya menyatakan : “tidak pernah meminjam uang kepada tergugat III tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107, tertanggal 19 Nopember 2007, Pengugat tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan surat-surat lainnya sehubungan dengan perjanjian kredit tersebut” bahwa surat-surat yang diajukan Tergugat III vide bukti T.31a s/d T.3-5 menurut Majelis Hakim tidak cukup untuk membuktikan keterlibatan Penggugat dalam Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107, tertanggal 19 Nopember 2007, antara Tergugat III (Kreditur) dengan RR. DYAH EKO SETYOWATI (debitur) karena disamping Tergugat III tidak bisa membuktikan RR. DYAH EKO SETYOWATI sebagai istri Penggugat, Majelis Hakim menilai tanda tangan Nadi Hamdani yang ada dalam bukti T.3 – 1a ,T.3 – 1b, T.3-1c, T.3- 1f, T.3-1g) ternyata berbeda dengan tanda tangan pembanding yang ada dalam KTP Nadi Hamdani (Bukti P-9) maupun dalam surat kuasa khusus tertanggal 27 Oktober 2009 ;
4. Bahwa selain daripada itu, sebagaimana lazimnya setiap mengajukan permohonan kredit,

pemohon harus terlebih dahulu harus mengisi dan menandatangani blanko permohonan kredit, akan tetapi blanko permohonan kredit yang berisi identitas lengkap pemohon/penanggung dimaksud tidak diajukan oleh Tergugat III sebagai bukti dalam perkara a quo ‘

5. Bahwa Tergugat III juga tidak mengajukan sebagai bukti berita acara pemeriksaan objek jaminan di lapangan. Padahal seharusnya mutlak dilakukan untuk dapat menilai kelayakan dan nilai jual dari barang yang dijadikan agunan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan angka 1 sampai dengan angka 5 tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Tergugat III dalam persidangan tidak dapat membuktikan keabsahan terhadap dokumen pendukung dalam proses permohonan kredit yang melibatkan Penggugat sebagai Penjamin, dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107 tertanggal 19 Nopember 2007, antara Tergugat III (Kreditur) dengan RR. DYAH EKO SETYOWATI (debitur) dan perjanjian-perjanjian lainnya sebagai ikutannya yang melibatkan Penggugat sebagaimana tersebut dalam bukti T.3-1 s/d T.3-5 telah terbukti secara sah menurut hukum ‘;

Menimbang, bahwa oleh karena keterlibatan Penggugat dalam Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107 tertanggal 19 Nopember 2007, antara Tergugat III (Kreditur) dengan RR. DYAH EKO SETYOWATI (Debitur) tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat III maka Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107 tertanggal 19 Nopember 2007 harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Penggugat, karenanya **Petitum angka 4 surat gugatan dapat dikabulkan ;**

Menimbang bahwa dengan dinyatakannya batal dan tidak mengikat Penggugat Perjanjian No. 045/PK-SPG/1107 tertanggal 19 Nopember 2007, maka semua perjanjian ikutannya seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 705/2008 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Penggugat, karenanya **petitum angka 5 surat gugatan dapat dikabulkan ;**

Menimbang, bahwa perbuatan Tergugat I menerima dari Penggugat sebagai jaminan Buku Sertifikat Tanah Hak Milik No. 1168/Srengseng dan surat-surat lainnya seperti tersebut dalam Bukti P-2 seharusnya Tergugat I menyimpan surat-surat tersebut dengan baik kemudian mengembalikannya kepada Penggugat setelah hutangnya dilunasi, Akan tetapi Tergugat I menggunakan atau menyerahkan surat-surat tersebut kepada orang lain dan menggunakannya, dengan tidak bertanggung jawab, adalah perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain, karenanya **petitum angka 3 surat gugatan dapat dikabulkan ;**

Menimbang, bahwa demikian juga perbuatan Tergugat III yang tidak teliti dan kurang kehati-hatian dalam memproses permohonan kredit tanpa disertai dokumen pendukung yang lengkap, atau menerima surat-surat dan menggunakannya sebagai persyaratan permohonan kredit tanpa melalui cek and recek atau menerima sebagai jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng dan surat-surat lainnya milik Penggugat dari orang-orang yang berhak, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain, karenanya **petitum angka 3 surat gugatan dapat dikabulkan ;**

Menimbang bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh

Tergugat I dan Tergugat III tersebut diatas, terbukti menimbulkan kerugian bagi Penggugat yaitu biaya transportasi dan biaya untuk membayar jasa advokat untuk mempertahankan dan memperoleh kembali surat-surat milik Penggugat yang dipegang oleh Tergugat III, seperti sedang berjalan saat ini berdasarkan kelayakan kerugian Penggugat diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) . Karenanya Tergugat I dan Tergugat III harus membayar ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (setatus juta rupiah) kepada Penggugat dengan cara tanggung menanggung, dengan demikian petitum angka 7 surat gugatan dapat dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat III dalam proses perjanjian kredit dalam perkara a quo terbukti melawan hukum maka Tergugat III harus rela dan tanpa syarat apapun melepaskan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat 2 Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1998. Kemudian dengan ikhlas dan tanpa syarat apapun menyerahkan/mengembalikan dalam keadaan baik kepada Penggugat Surat-Surat berupa:

- Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Pengugat ;
- Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1006-2007 atas nama Pengugat
- Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pengugat
- Surat Gambar Bangunan atas nama milik Pengugat
- Surat Gambar Planing atas nama milik Pengugat

Menimbang, bahwa sehubungan dengan dilepaskannya hak tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan (Tergugat III) sebagaimana tersebut diatas , maka berdasarkan pasal 22 ayat (1) Undang-undang RI No. 4 Tahun 1998 Badan Pertanahan Nasional Cq. Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta

Barat sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo wajib untuk melakukan pembersihan atau mencoret catatan yang berbunyi “Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), Akta PPAT Indra Gustia, SH taggal 17-12-2007 No 528/2007 Perseroan Terbatas PT BANK DANAMON IDNONESIA Tbk,,” pada Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng milik Penggugat, dengan demikian **petitum angka 8 surat gugatan dapat dikabulkan ;**

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dan Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan maka semua biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Tergugat yang jumlahnya akan disebutkan dalam amar putusan ini ; Mengingat pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan peraturan hukum lainnya yang bersangkutan ;

F. Analisis Hukum Terhadap Putusan Pengadilan Negeri

Dalam amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.397/PDT.G/2009/PN.TNG Jo. Pengadilan Tinggi Banten No. 46/PDT/2010/PT,BTN sebagai berikut :

- **Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.397/PDT.G/2009/PN.TNG**, pada hari Senin, tanggal 12 April 2010, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” ;
3. Menyatakan batal dan tidak mengikat Penggugat Perjanjian Kredit No. 045/PK-SGP/1107 hari Senin tanggal 19 Nopember 2007 dengan segala akibatnya ;
4. Menyatakan batal dan tidak mengikat Penggugat Pemberian Hak Tanggungan Peringkat

Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000 ,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang dibuat oleh dan dihadapan Indra Gustia, SH. PPAT di Jakarta tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT, BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, dengan segala akibat hukumnya ;

5. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan dalam keadaan baik kepada Penggugat surat-surat berupa :
 - Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Penggugat ;
 - Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1006-2007 atas nama Penggugat
 - Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Penggugat
 - Surat Gambar Bangunan atas nama milik Penggugat
 - Surat Gambar Planing atas nama milik Penggugat
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Penggugat, yaitu kerugian Matreial sebesar Rp. 100.000.000 ,- (seratus juta rupiah) dan secara tunai dan sekaligus segera setelah putusan diucapkan ;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan permbersihan atas Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama NADI HAMDANI (Penggugat) dari catatan yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk “
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar

semua biaya perkara yang timbul karena perkara ini secara tanggung menanggung sebesar RP. 841.000,- (delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah)

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

- **Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 46/PDT/2010/PT. BTN**, pada Hari Rabu tanggal 27 Oktober 2010, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Mengadili

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Tergugat III ;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 April 2010, No. 397/PDT.G/2009/PN.TNG, pada angka 7, berbunyi sebagai berikut : “7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pembersihan atas Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama NADI HAMDANI (Penggugat) dari catatan yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17 -12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk“
3. Menguatkan selebihnya amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 April 2010, No. 397/PDT.G/2009/PN.TNG, yang dimohonkan banding tersebut ;
4. Menghukum Pemanding semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang ditingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Dalam pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi Banten perkara

perdata No. 46/PDT/2010/PT. BTN, sebagai berikut :

Bahwa mengenai ganti rugi karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pertama berdasarkan kelayakan tidaklah bertentangan dengan hukum dan keadilan karena itu haruslah dipertahankan; Terhadap yudex factie menggunakan ketentuan hukum yang salah dan yang tidak relevan dengan perkara a quo ;

- Bahwa yang dimaksud oleh Pembanding semula Tergugat III memang benar akan tetapi hanyalah “salah ketik” yang dapat terjadi pada siapa saja ;
- Sehubungan hal tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan koreksi Pasal 22 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi :”setelah hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor pertanahan mencoret Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya ;

Terhadap memori banding putusan yudex factie tidak dapat dieksekusi (non executable) ;

Bahwa mengenai penulisan “ Hak Tanggungan peringkat pertama No.705.20078 juga merupakan “salah ketik” karena yang sebenarnya (sesuai dengan bukti T3-5) adalah hak tanggungan peringkat pertama No. 705/2008 karenanya Majelis Hakim Bando berkenan memberikan koreksi

Pada intinya Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 46/PDT/2010/PT. BTN, pada tanggal 27 Oktober 2010, yang amarnya adalah memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.

397/PDT.G/2009/PN.TNG tanggal 12 April 2010,

Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yakni bagaimana ketentuan hukum perjanjian kredit dengan hak tanggungan terkait dengan jaminan hak atas tanah dan benda-benda di atasnya dan bentuk perlindungan hukum terhadap pemilik tanah dalam hal pelaksanaan pinjam uang yang dilakukan oleh Debitur (Tergugat I) secara melawan hukum dan pelaksanaan Putusan PN.Tangerang No.397/PDT.G/2009/PN.TNG Jo. PT. Banten No. 46/PDT/2010/PT.BTN yaitu dengan melaksanakan isi dari putusan yang terkait dengan tuntutan ganti rugi dan pembatalan perjanjian kredit No. 045/PK-SPG/1107 tanggal 19 Nopember 2007 dengan segala akibat hukumnya. Hakim juga membatalkan Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), yang dibuat dihadapan Indra Gustia, SH, PPAT di Jakarta tanggal 17-12-2007. No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, dengan segala akibat hukumnya, dan agar PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk (Tergugat III) untuk mengembalikan surat-surat kepada Penggugat (Pemilik Tanah) dalam keadaan baik, Hakim juga menghukum Tergugat untuk mengganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) secara tunai Hakim dalam hal ini juga memerintahkan Badan Pertanahan Nasional cq. Badan Pertanahan Nasional Wilayah Propinsi DKI Jakarta cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (Turut Tergugat) untuk melakukan pembersihan atas Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Nadi Hamdani selaku Pemilik Tanah (Penggugat) dari catatan yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp.

375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. Bank Danamon Indonesia, Tbk” Sehubungan dengan Penggugat tidak pernah meminjam uang kepada Tergugat III sehingga Perjanjian Kredit No. 045.PK-SPG/11/07 hari Senin tanggal 19 Nopember 2007 (kalau benar ada – karena Penggugat tidak pernah memperoleh copynya) adalah palsu sehingga dengan demikian “Cacat” karena tidak pernah menandatangani Perjanjian Kredit tersebut, karenanya batal dan tidak mengikat Penggugat dengan segala akibat hukumnya, demikian pula pemberian hak tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp.375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) yang dibuat dihadapan Indra Gustia, SH, PPAT di Jakarta tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk, disamping hal-hal yang sebagaimana tersebut diatas juga karena Penggugat tidak pernah menghadap dan tidak pernah menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) dihadapan Indra Gustia, SH PPAT atau PPAT manapun karenanya “Cacat” dan batal serta tidak mengikat Penggugat dengan segala akibat hukumnya, dan catatan dalam Sertifikat Hak Milik No.1168/Srengseng yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17 -12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk haruslah diroya atau dbersihkan dan dikembalikan dalam keadaan semula ;

Sehubungan dengan hal-hal tersebut diatas, Penggugat telah melaporkan Tergugat I dan Tergugat II kepada Kepolisian Resort Jakarta Barat sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan

Laporan Pengaduan No. Pol. : 1036/K/VIII/2009 /Res.Jak-Bar, Tanggal 11 Agustus 2009 akan tetapi Locus Delicti (Temat Kejadian Perkara) berada di dua lokasi yang berbeda sesuai dengan Kepala Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat tanggal 31 Agustus 2009 Nomor : Pol.B/3580/VIII/2009/Res. JB dan SP2HP Kasat Reskrim Kepolisian Resort Jakarta Barat selaku Penyidik tanggal 4 September 2009 Nomor Pol. : B/1189/IX/2009/Res.JB berkas perkara telah dilimpahkan kepada Kepala Kepolisian Daerah Metro Jaya;

Akibat “perbuatan melawan hukum” yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut disamping Penggugat berhak menuntut uang paksa (dwangsom) atas keterlambatan tergugat-tergugat mengembalikan surat-surat milik Penggugat berupa ;

- Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng yang telah diroya/dibersihkan catatan yang berbunyi “Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), Akta PPAT Indra Gustia, SH. Tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk dan dikembalikan dalam keadaan semula ;
- Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1006-2007 atas nama Penggugat (asli), 2 (dua) lembar ;
- Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Pengugat (asli) ;(Bukti P3)
- Surat Gambar Bangunan milik Penggugat (asli) ;
- Surat Gambar Planing milik Penggugat (asli) ;

Dan dwangsom Sebesar masing-masing Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari atas kelalaian masing-masing memenuhi isi putusan Pengadilan, juga berhak menuntut pembayaran kerugian yang

diderita oleh Penggugat baik secara materiil maupun immaterial sebagai berikut :

- Materiil berupa pengeluaran transportasi dan biaya-biaya lain termasuk biaya terpaksa harus menggunakan jasa Advokat untuk mempertahankan dan memperoleh kembali hak atau miliknya kerugian mana tidak kurang dari sejumlah Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;
- Immateriil, perasaan panik dan malu yang dialami oleh Penggugat sekeluarga kepada masyarakat sekitar karena diketahui rumahnya akan dilelang, yang jumlahnya tidak dapat diperinci secara tepat akan tetapi tidak kurang dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) ;

Bahwa dikhawatirkan para Tergugat akan mengasingkan atau memindahkan barang-barang milik Penggugat dan mengasingkan atau memindahkan harta bendanya untuk menghindari tuntutan Penggugat karenanya cukup alasan bagi Penggugat untuk memohon :

a. Penyitaan Revindicatoir (Revindicatioir Beslag) atas barang-barang milik Penggugat yang ada pada Tergugat III atau pada siapa saja yang memperoleh hak dari padanya berupa :

- Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng yang telah diroya/ dibersihkan catatan yang berbunyi Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17 -12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk. Dan dikembalikan dalam keadaan semula ;
- Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1006-2007 atas nama Penggugat (asli), 2 (dua) lembar ; (bukti P-4)

- Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Penggugat (asli) ;
 - Surat Gambar Bangunan atas nama milik Penggugat (asli) ;(Bukti P-6)
 - Surat Gambar Planing atas nama milik Penggugat (asli)
2. Penyitaan Jaminan (Conservatoir Beslag) atas harta benda milik :
- Tergugat I yang akan diajukan kemudian setelah diketahui jenisnya dan keberadaannya ;
 - Tergugat II berupa rumah tinggal yang terletak dan dikenal umum di Jalan H. Ojak Rt. 004/Rw. 04, Kelurahan Cipadu, Kcamatan Larangan, Tangerang berikut dengan tanah dimana bangunan rumah tinggal tersebut didirikan ;
 - Sedangkan terhadap Tergugat III tidak ada alasan bagi Penggugat untuk memohon penyitaan jaminan atas harta bendanya ;

Dalam gugatan perkara ini diajukan dengan alas atau dasar bukti-bukti autentik maka cukup alasan bagi Pengadilan memutuskan perkara ini dengan suatu putusan yang dapat dilaksanakn secara serta merta walaupun ada banding, kasasi, atau verset (uitvoerbaar bij voorrad) ;

Untuk Turut Tergugat yang diajukan sebagai pihak dalam perkara ini agar mematuhi Putusan Pengadilan terutama mengenai pembersihan Hak Tanggungan dan pengembalian dalam keadaan semula Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Penggugat ;

Kewenangan Lembaga Peradilan Umum Untuk Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah akibat perbuatan melawan hukum yang menyebabkan kerugian .

Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan definisi litigasi tidak diatur secara eksplisit didalam peraturan perundang-undangan. Dalam Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999

Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa disebutkan bahwa sengketa atau beda pendapat perdata dapat diselesaikan oleh para pihak melalui alternatif penyelesaian sengketa yang didasarkan pada itikad baik dengan mengesampingkan penyelesaian secara litigasi di pengadilan negeri. Pasal 6 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase Dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Berdasarkan rumusan undang-undang tersebut dapat dirumuskan bahwa litigasi adalah sistem penyelesaian sengketa melalui lembaga peradilan. Sengketa yang terjadi dan diperiksa melalui jalur litigasi akan diperiksa dan diputus oleh hakim. Melalui sistem ini tidak mungkin akan dicapai sebuah win-win solution (solusi yang memperhatikan kedua belah pihak) karena hakim harus menjatuhkan putusan dimana salah satu pihak menjadi pihak yang menang dan pihak lain menjadi pihak yang kalah.

Kebaikan dari sistem ini adalah ruang lingkup pemeriksaannya yang lebih luas karena sistem peradilan terbagi menjadi beberapa bagian yaitu peradilan umum, peradilan agama, peradilan militer dan peradilan tata usaha negara sehingga hampir semua jenis sengketa dapat diperiksa melalui jalur ini. Biaya yang relatif lebih murah. Sedangkan kelemahan dari sistem ini adalah kurangnya kepastian hukum, karena terdapat hierarki lembaga pengadilan yaitu Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Mahkamah Agung, dimana jika Pengadilan Negeri memberikan putusan yang tidak memuaskan salah satu pihak, pihak

tersebut dapat melakukan upaya hukum Banding ke Pengadilan Tinggi atau Kasasi ke Mahkamah Agung sehingga butuh waktu yang relatif lama agar bisa berkekuatan hukum tetap. Bahwa secara konvensional, penyelesaian sengketa dalam dunia bisnis, seperti dalam perdagangan, perbankan, proyek pertambangan, minyak dan gas, energi, infrastruktur, dan sebagainya dilakukan melalui proses litigasi.¹⁴ Dalam proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain, selain itu penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (ultimum remedium) setelah alternatif penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.

Bahwa selain melalui pengadilan (litigasi),¹⁵ penyelesaian sengketa juga dapat diselesaikan di luar pengadilan (non litigasi), yang lazim dinamakan dengan alternative dispute resolution atau alternatif penyelesaian sengketa. Dari hal-hal di atas dapat diketahui bahwa litigasi itu adalah penyelesaian sengketa antara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan. Bentuk penyelesaian sengketa alternatif yang dikenal sangat banyak namun lazimnya penyelesaian sengketa alternatif yang dilaksanakan di Indonesia adalah seperti yang tertera dalam Undang- Undang Nomor 30 Tahun 1999.¹⁶ Dapat ditemui sekurang-kurangnya ada enam macam tata cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan yaitu Konsultasi, Negosiasi, Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase.

Dalam Tesis ini telah berhasil damai di luar Pengadilan setelah turunnya Putusan Pengadilan Tinggi dan perkara tidak dilanjutkan lagi ditempuh

¹⁴ Frans Hendra Winarta, *Hukum Penyelesaian Sengketa Arbitrase Nasional Indonesia dan Internasional (Edisi 2)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), halaman. 1-2

¹⁵ Rachmadi Usman, *Mediasi di Pengadilan Dalam Teori & Praktik*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2012), halaman. 8

¹⁶ Abdul Halim, *Lembaga Peradilan Dan Penyelesaian Sengketa Alternatif (Alternative Dispute Resolution)*, Tulisan Calon Hakim Agama Mahkamah Agung RI, hal. 17

dengan penyelesaian sengketa melalui Negosiasi dan Mediasi, ¹⁷Negosiasi adalah komunikasi dua arah yang dirancang untuk mencapai kesepakatan pada saat kedua belah pihak memiliki kepentingan yang sama maupun berbeda (Fisher & Ury, 1991) dan Negosiasi yang berhasil menghasilkan kesepakatan yang menguntungkan bagi kepentingan kedua belah pihak. Kedua belah pihak tidak akan merasa sebagai pihak yang kalah total atau pihak yang menang total melibatkan para pihak yang bersengketa secara langsung, konsultasi dan pemberian pendapat hukum dapat dilakukan secara bersama-sama antara para pihak yang bersengketa dengan konsultan atau ahli hukumnya sendiri, selanjutnya mediasi dan konsiliasi melibatkan pihak ketiga yang berfungsi menghubungkan kedua belah pihak yang bersengketa, ¹⁸Mediasi adalah cara penyelesaian sengketa melalui proses perundingan untuk memperoleh kesepakatan para pihak dengan dibantu oleh mediator (Pasal 1 butir 1 Perma No. 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan) dalam mediasi fungsi pihak ketiga dibatasi hanya sebagai penyambung, sedangkan dalam konsiliasi pihak ketiga terlibat secara aktif dalam memberikan usulan solusi atas sengketa yang terjadi, sedangkan ¹⁹arbitrase merupakan suatu bentuk peradilan swasta dengan arbitrase sebagai hakim swasta yang memutuskan untuk kedua belah pihak yang bersengketa. Dalam dunia peradilan, sebenarnya hanya ada satu hal pokok yang dicari para pencari keadilan yaitu putusan hakim. Setelah putusan tersebut sudah final dan berkekuatan hukum secara tetap maka akan dilaksanakan eksekusi yang merupakan akibat dari putusan tersebut. Tujuan

pihak-pihak yang berperkara menyerahkan perkara-perkaranya kepada pengadilan adalah untuk menyelesaikan perkara mereka secara tuntas dengan putusan pengadilan. ²⁰Tetapi dengan adanya putusan pengadilan bukan berarti sudah menyelesaikan perkara secara tuntas, akan tetapi perkara akan dianggap selesai apabila ada pelaksanaan putusan atau eksekusi

Dengan kata lain pencari keadilan mempunyai tujuan akhir yaitu agar segala hak-haknya yang dirugikan oleh pihak lain dapat dipulihkan melalui putusan pengadilan. Dan pemulihan tersebut akan tercapai apabila putusan dapat dilaksanakan. Pelaksanaan putusan atau eksekusi adalah putusan pengadilan yang dapat dilaksanakan dan putusan pengadilan yang dapat dilaksanakan adalah putusan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*). Putusan yang sudah berkekuatan tetap adalah putusan yang sudah tidak mungkin lagi dilawan dengan upaya hukum verzet, *denden verzet*, banding, kasasi, dan peninjauan kembali.

Eksekusi terhadap putusan perkara perdata dalam rangkaian sistem peradilan perdata oleh badan peradilan umum diluar proses sengketa. Hukum yang mengatur eksekusi merupakan sebagian dari hukum acara perdata yang terletak diujung proses yang pada dasarnya tidak ditangani lagi oleh hakim yang memutuskan perkara yang bersangkutan. Pemimpin dan penanggung jawabnya adalah Ketua Pengadilan Negeri yang dibantu oleh panitera atau jurusita, sedang putusan yang harus dieksekusi adalah putusan-putusan Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi atau Mahkamah Agung dan

¹⁷ Dr. Imam Subekti, S.H., M.H. Dosen S1 & S2 FH UIC, Dosen FH UNSURYA, IDB & STHM Perwira Hukum TNI AL, Mata Kuliah Penyelesaian Sengketa Alternatif Pascasarjana Universitas Ibnu Chaldun Jakarta, hal.15

¹⁸ *ibid*, hal. 20

¹⁹ Gunawan Wijaya, *Op. Cit.*, halaman. 86

²⁰ *Ibid.*, halaman. 87.

putusan-putusan badan-badan lain yang diserahkan ke Pengadilan Negeri tujuan tidak lain untuk mengefektifkan suatu putusan menjadi suatu prestasi yang dilakukan dengan secara paksa. Usaha berupa tindakan-tindakan paksa untuk merealisasi putusan kepada yang berhak menerima dan pihak yang dibebani kewajiban merupakan eksekusi.

Eksekusi adalah merupakan pelaksanaan putusan pengadilan yang Telah mempunyai kekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde) yang dijalankan secara paksa oleh karena pihak yang kalah dalam perkara tidak mau mematuhi pelaksanaan acara putusan pengadilan. Dalam Pasal 195 HIR/Pasal 207 RBg dikatakan bahwa “dalam hal menjalankan putusan Pengadilan Negeri dalam perkara yang pada tingkat pertama diperiksa oleh Pengadilan Negeri adalah atas perintah dan tugas pimpinan Ketua Pengadilan Negeri yang pada tingkat pertama memeriksa perkara itu menurut cara yang diatur dalam pasal-pasal HIR.

Eksekusi dapat dijalankan oleh Ketua Pengadilan Negeri apabila terlebih dahulu ada permohonan dari pihak yang menang dalam perkara kepada Ketua Pengadilan Negeri agar putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya. Sebelum menjalankan eksekusi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap maka ketua pengadilan negeri melakukan teguran (aanmaning) kepada pihak yang kalah dalam perkara agar dalam waktu 8 (delapan) hari sesudah Ketua Pengadilan Negeri melakukan teguran (aanmaning) maka pihak yang kalah dalam perkara harus mematuhi amar putusan pengadilan. Apabila telah lewat 8 (delapan) hari ternyata pihak yang kalah dalam perkara tidak mau melaksanakan putusan pengadilan tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri dapat memerintah panitera/

jurusita Pengadilan Negeri untuk melaksanakan Sita Eksekusi atas objek tanah perkara dan kemudian dapat meminta bantuan alat-alat negara seperti kepolisian untuk membantu pengamanan dalam hal pengosongan yang dilakukan atas objek tanah perkara.

D. PENUTUP/SIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa Permasalahan yang diangkat pada penelitian ini, yakni :

a. Bagaimana bentuk “Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Atas Tanah Dalam Perjanjian Hutang Piutang” yang di ikat dengan Hak Tanggungan”

1) Penulis memakai Teori Perlindungan Hukuk dan Teori Kepastian Hukum, ada beberapa Teori Perlindungan Hukum menurut Para Ahli diantaranya adalah :

- **Menurut Satjipto Rahardjo**, 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
- **Perlindungan Hukum Indonesia**, memiliki tujuan utama adalah untuk memastikan bahwa setiap orang memiliki akses yang sama terhadap keadilan, mendapatkan perlakuan yang adil, dan dijamin hak-haknya oleh hukum dan memberikan pengayoman dan perlindungan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Perlindungan hukum melibatkan tindakan penegakan hukum terhadap pelanggaran. Lembaga-lembaga penegak hukum, seperti kepolisian, kejaksaan, dan peradilan, bertanggung jawab untuk menindak dan menghukum mereka yang melanggar hukum. dengan prinsip keadilan dan kesetaraan dalam memperlakukan semua individu tanpa diskriminasi. Tidak melihat latar belakang sosial, ras, agama, atau faktor lainnya.

Hukum adalah sebagai Otoritas Tertinggi, menjadi kekuatan yang mengatur

dan mengendalikan pemerintahan dan masyarakat, otoritas tertinggi yang harus dihormati dan diikuti oleh semua warga negara, termasuk penguasa dan pejabat pemerintah, untuk mencapai Kepastian Hukum dan tidak dapat dipisahkan dari norma hukum, terutama norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang karena sebagai salah satu tujuan dari hukum. Hal ini muncul semenjak adanya gagasan pemisahan kekuasaan dari Montesquieu

2) Pengertian singkat mengenai Teori Kepastian Hukum dari beberapa ahli. diantaranya adalah sebagai berikut :

- Menurut **Gustav Radbruch**, terdapat dua macam pengertian kepastian hukum, didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan.

- Menurut **Jan M. Otto**, Kepastian hukum menyediakan aturan hukum yang jelas serta jernih, konsisten serta mudah diperoleh atau diakses. *hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum; dan keputusan peradilan harus secara konkrit dilaksanakan.*
- Menurut **Apeldoorn**, kepastian hukum merupakan suatu perlindungan bagi beberapa pihak terhadap kesewenangan seorang hakim. Melalui paradigma positivisme, Apeldoorn pun mengemukakan bahwa definisi hukum haruslah melarang seluruh aturan yang ada dan mirip menyerupai hukum, akan tetapi tidak memiliki sifat untuk memerintah atau perintah yang berasal dari otoritas yang memiliki kedaulatan. Kepastian hukum menurut Apeldoorn haruslah dijunjung dengan tinggi, apapun akibatnya serta tidak ada alasan apapun untuk tidak menjunjung tinggi kepastian hukum karena sesuai dengan paradigmanya, hukum positif dalam kepastian hukum adalah satu-satunya hukum. Yang bertujuan akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. dan merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan
- Menurut **Utrecht**, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh

dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui

Kepastian juga memberikan kejelasan dalam melakukan perbuatan hukum saat pelaksanaan suatu perjanjian/kontrak dalam bentuk prestasi bahkan saat perjanjian tersebut wanprestasi atau salah satu pihak ada yang dirugikan maka sanksi dalam suatu perjanjian/kontrak tersebut harus dijalankan sesuai kesepakatan para pihak, Jika tidak ada kepastian hukum, maka nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat lagi digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang. Karena tujuan hukum adalah untuk menciptakan ketertiban melalui kepastian hukum

- 3) Perlindungan hukum terhadap pemilik tanah atas perbuatan melawan hukum oleh debitur, yaitu dengan adanya pelaksanaan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.397/ PDT.G/2009/ PN.TNG Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 46/PDT/2010/PT. BTN) terkait tuntutan ganti rugi secara tanggung renteng kepada Penggugat secara tunai, dan pembatalan perjanjian kredit No. 045/PK-SPG/1107 tanggal 19 Nopember 2007 dengan segala akibat hukumnya, pembatalan Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 yang dibuat dihadapan Indra Gusta, SH, PPAT di Jakarta tanggal 17-12-2007. No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA Tbk, dengan segala akibat hukumnya, dan PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk

(Tergugat III) mengembalikan surat-surat kepada Penggugat (Pemilik Tanah) dalam keadaan baik ; Hakim memerintahkan Badan Pertanahan Nasional cq. Badan Pertanahan Nasional Wilayah Propinsi DKI Jakarta cq. Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat (Turut Tergugat) untuk melakukan pembersihan atas Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Nadi Hamdani selaku Pemilik Tanah (Penggugat) dari catatan dalam Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk” haruslah diroya atau dibersihkan dan dikembalikan dalam keadaan semula ; dan

- 4) Perlindungan hukum dari Kepolisian Republik Indonesia, Kepolisian Resort Jakarta Barat sesuai dengan Surat Tanda Penerimaan Laporan Pengaduan No. Pol. : 1036/K/VIII/2009/Res.Jak-Bar, Tanggal 11 Agustus 2009, Kepala Kepolisian Resort Metro Jakarta Barat tanggal 31 Agustus 2009 Nomor : Pol.B/3580/VIII/2009/Res. JB dan SP2HP Kasat Reskrim Kepolisian Resort Jakarta Barat selaku Penyidik tanggal 4 September 2009 Nomor Pol. : B/1189/IX/2009/Res.JB dan Kepala Kepolisian Daerah Metro Jaya;
- b. Bagaimana pertimbangan hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.397/ PDT.G/2009/ PN.TNG dan Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 46/PDT/2010/PT. BTN)

1) Dalam Pertimbangan hakim Pengadilan Negeri sehubungan dengan perjanjian kredit tersebut” sebagai berikut :

- Bahwa surat-surat yang diajukan Tergugat III tidak cukup untuk membuktikan keterlibatan Penggugat dalam Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107, tertanggal 19 Nopember 2007, antara Tergugat III (Kreditur) dengan RR. DYAH EKO SETYOWATI (debitur) karena disamping Tergugat III tidak bisa membuktikan RR. DYAH EKO SETYOWATI sebagai istri Penggugat ;
- Majelis Hakim menilai tanda tangan Nadi Hamdani yang ada dalam bukti ternyata berbeda dengan tanda tangan pbanding yang ada dalam KTP Nadi Hamdani maupun dalam surat kuasa khusus tertanggal 27 Oktober 2009, dan blanko permohonan kredit yang berisi identitas lengkap pemohon/penanggung tidak diajukan oleh Tergugat III sebagai bukti dalam perkara a quo ‘, dan Tergugat III juga tidak mengajukan sebagai bukti berita acara pemeriksaan objek jaminan di lapangan. Padahal seharusnya mutlak dilakukan untuk dapat menilai kelayakan dan nilai jual dari barang yang dijadikan agunan ;
- Majelis Hakim berpendapat bahwa Terguat III dalam persidangan tidak dapat membuktikan keabsahan terhadap dokumen pendukung dalam proses permohonan kredit yang melibatkan Penggugat sebagai Penjamin, dengan demikian dalil Penggugat yang menyatakan tidak pernah menandatangani

Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107 tertanggal 19 Nopember 2007, antara Tergugat III (Kreditur) dengan RR. DYAH EKO SETYOWATI (debitur) dan perjanjian-perjanjian lainnya sebagai ikutannya yang melibatkan Penggugat sebagaimana tersebut dalam bukti Tergugat III telah terbukti secara sah menurut hukum ‘;

- Bahwa oleh karena keterlibatan Penggugat dalam Perjanjian Kredit No. 045/PK-SPG/1107 tertanggal 19 Nopember 2007, tidak dapat dibuktikan oleh Tergugat III maka Perjanjian Kredit tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Penggugat ;
- Dan dalam petitum angka 5 surat gugatan dapat dikabulkan karena bahwa dengan dinyatakannya batal dan tidak mengikat Penggugat Perjanjian No. 045/PK-SPG/1107 tertanggal 19 Nopember 2007, maka semua perjanjian ikutannya seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan dan Sertifikat Hak Tanggungan No. 705/2008 tidak mempunyai kekuatan hukum dan tidak mengikat Penggugat ;
- Kemudian dalam petitum angka 3 surat gugatan dapat dikabulkan, karena perbuatan Tergugat I menggunakan atau menyerahkan surat-surat tersebut kepada orang lain dan menggunakannya, dengan tidak bertanggung jawab, adalah perbuatan melawan hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain, juga

perbuatan Tergugat III yang tidak teliti dan kurang kehati-hatian dalam memproses permohonan kredit tanpa disertai dokumen pendukung yang lengkap, atau menerima surat-surat dan menggunakannya sebagai persyaratan permohonan kredit tanpa melalui cek and recek atau menerima sebagai jaminan Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng dan surat-surat lainnya milik Penggugat dari orang-orang yang berhak, adalah Perbuatan Melawan Hukum yang dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain ;

- Bahwa oleh karna perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III tersebut diatas, terbukti menimbulkan kerugian bagi Penggugat . Karenanya Tergugat I dan Tergugat III harus membayar ganti rugi sebesar Rp. 100.000.000,- (setatus juta rupiah) kepada Penggugat dengan cara tanggung menanggung ;
- Dan Tergugat III dalam proses perjanjian kredit dalam perkara a quo terbukti melawan hukum maka Tergugat III harus rela dan tanpa syarat apapun melepaskan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat 2 Undang-Undang RI No. 4 Tahun 1998. Kemudian dengan ikhlas dan tanpa syarat apapun menyerahkan/mengembalikan dalam keadaan baik kepada Penggugat ;
- Dan petitum angka 8 surat gugatan dapat dikabulkan, karena sehubungan dengan dilepaskanya hak tanggungan oleh pemegang Hak

Tanggungan (Tergugat III) sebagaimana tersebut diatas , maka berdasarkan pasal 22 ayat (1) Undang-undang RI No. 4 Tahun 1998 Badan Pertanahan Nasional Cq. Badan Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagai Turut Tergugat dalam perkara a quo wajib untuk melakukan pembersihan atau mencoret catatan yang berbunyi “Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000,- (Tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), Akta PPAT Indra Gustia, SH taggal 17-12-2007 No 528/2007 Perseroan Terbatas PT BANK DANAMON IDNONESIA Tbk, ” pada Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng milik Penggugat

- Akibat “perbuatan melawan hukum” yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka harus mengembalikan surat-surat milik Penggugat dan membayar uang dwangsom Sebesar masing-masing Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) sehari atas kelalaian masing-masing memenuhi isi putusan Pengadilan, juga berhak menuntut pembayaran kerugian yang diderita oleh Penggugat baik secara materiil maupun immaterial ;
- Dalam gugatan perkara ini diajukan dengan alas atau dasar bukti-bukti autentik maka cukup alasan bagi Pengadilan memutuskan perkara ini dengan suatu putusan yang dapat dilaksanakn secara serta merta ;
- Untuk Turut Tergugat agar mematuhi Putusan Pengadilan terutama mengenai

pembersihan Hak Tanggungan dan pengembalian dalam keadaan semula Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Penggugat ;

2) Dalam pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tinggi Banten perkara perdata No. 46/PDT/2010/PT. BTN, sebagai berikut :

- Bahwa mengenai ganti rugi karena perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat III yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Pertama berdasarkan kelayakan tidaklah bertentangan dengan hukum dan keadilan karena itu haruslah dipertahankan;
- Bahwa yang dimaksud oleh Pembanding semula Tergugat III memang benar akan tetapi hanyalah “salah ketik” yang dapat terjadi pada siapa saja ;
- Sehubungan hal tersebut Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan koreksi Pasal 22 ayat (1) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang berbunyi :”setelah hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor pertanahan mencoret Hak Tanggungan tersebut pada buku tanah hak atas tanah dan sertifikatnya ;
- Terhadap memori banding putusan yudex factie tidak dapat dieksekusi (non executable) ;
- Bahwa mengenai penulisan “ Hak Tanggungan peringkat pertama No. 705.20078 juga merupakan “salah ketik” karena yang sebenarnya (sesuai

dengan bukti T3-5) adalah hak tanggungan peringkat pertama No. 705/2008 karenanya Majelis Hakim Banding berkenan memberikan koreksi

Pada intinya Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 46/PDT/2010/PT. BTN, pada tanggal 27 Oktober 2010, yang amarnya adalah memperkuat Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No. 397/PDT.G/2009/PN.TNG tanggal 12 April 2010 .

Amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.397/PDT.G/2009/PN.TNG Jo. Pengadilan Tinggi Banten No. 46/PDT/2010/PT,BTN sebagai berikut :

1) Putusan Pengadilan Negeri Tangerang No.397/PDT.G/2009/PN.TNG, pada hari Senin, tanggal 12 April 2010, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan “Perbuatan Melawan Hukum” ;
3. Menyatakan batal dan tidak mengikat Penggugat Perjanjian Kredit No. 045/PK-SGP/1107 hari Senin tanggal 19 Nopember 2007 dengan segala akibatnya ;
4. Menyatakan batal dan tidak mengikat Penggugat Pemberian Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/20078 sebesar Rp. 375.000.000 ,- (Tiga Ratus Tujuh Puluh Lima Juta Rupiah) yang dibuat oleh dan dihadapan Indra Gustia, SH. PPAT di Jakarta tanggal 17-12-2007 No. 528/2007 atas nama Perseroan Terbatas PT, BANK DANAMON

INDONESIA, Tbk, dengan segala akibat hukumnya ;

5. Menghukum Tergugat III untuk mengembalikan dalam keadaan baik kepada Penggugat surat-surat berupa :
 - Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama Penggugat ;
 - Tanda Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun 1006-2007 atas nama Penggugat
 - Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Penggugat
 - Surat Gambar Bangunan atas nama milik Penggugat
 - Surat Gambar Planing atas nama milik Penggugat
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk secara tanggung renteng membayar kerugian kepada Penggugat, yaitu kerugian Matreial sebesar Rp. 100.000.000 ,- (seratus juta rupiah) dan secara tunai dan sekaligus segera setelah putusan diucapkan ;
7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pembersihan atas Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama NADI HAMDANI (Penggugat) dari catatan yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk “
8. Menghukum Tergugat I dan Tergugat III untuk membayar semua biaya perkara yang timbul karena perkara ini secara tanggung menanggung sebesar RP. 841.000,-

(delapan ratus empat puluh satu ribu rupiah)

9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;

2).Putusan Pengadilan Tinggi Banten No. 46/PDT/2010/PT. BTN, pada Hari Rabu tanggal 27 Oktober 2010, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Mengadili

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat III;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 April 2010, No. 397/PDT.G/2009/PN.TNG, pada angka 7, berbunyi sebagai berikut : “7. Memerintahkan Turut Tergugat untuk melakukan pembersihan atas Sertifikat Hak Milik No. 1168/Srengseng atas nama NADI HAMDANI (Penggugat) dari catatan yang berbunyi : “ Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 705/2008 sebesar Rp. 375.000.000,- (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah), Akta PPAT Indra Gustia, SH tanggal 17 - 12-2007 No. 528/2007 Perseroan Terbatas PT. BANK DANAMON INDONESIA, Tbk“
3. Menguatkan selebihnya amar putusan Pengadilan Negeri Tangerang tanggal 12 April 2010, No. 397/PDT.G/2009/PN.TNG, yang dimohonkan banding tersebut ;
4. Menghukum Pembanding semula Tergugat III untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat

5. peradilan yang ditingkat
banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh
ribu rupiah)