

TESIS

PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN FASILITAS KREDIT TANPA PERSETUJUAN PEMBERI HAK TANGGUNGAN

*MAKING A DEED OF GRANTING A MORTGAGE AS COLLATERAL
FOR A CREDIT FACILITY WITHOUT THE CONSENT OF THE
MORTGAGOR*



Oleh :
JIHAN FADILLAH SARI JUNUS
B022212005



PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024



Optimized using
trial version
www.balesio.com

HALAMAN JUDUL

PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN FASILITAS KREDIT TANPA PERSETUJUAN PEMBERI HAK TANGGUNGAN

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar Magister
Pada Program Studi Magister Kenotariatan

Disusun dan diajukan oleh:

JIHAN FADILLAH SARI JUNUS
NIM. B022212005

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2024**



Optimized using
trial version
www.balesio.com

TESIS

PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN FASILITAS KREDIT TANPA PERSETUJUAN PEMBERI HAK TANGGUNGAN

Disusun dan diajukan oleh:

JIHAN FADILLAH SARI JUNUS
B022212005

Telah dipertahankan di hadapan Panitia Ujian yang dibentuk dalam rangka Penyelesaian Studi Program Magister Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin pada tanggal 30 Agustus 2024 dan dinyatakan telah memenuhi syarat kelulusan

Menyetujui,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pendamping,



Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H.
NIP. 19700708 199412 1 001



Dr. Haeranah, S.H., M.H.
NIP. 19661212 199103 2 002

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin,



Prof. Dr. H. M. Arfin Hamid, S.H., M.H.
NIP. 19670205 199403 1 001



Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.
NIP. 19731231 199903 1 003



PERNYATAAN KEASLIAN

Nama : JIHAN FADILLAH SARI JUNUS
NIM : B022212005
Program Studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sesungguhnya bahwa penulisan Tesis yang berjudul **PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN FASILITAS KREDIT TANPA PERSETUJUAN PEMBERI HAK TANGGUNGAN** adalah benar-benar karya saya sendiri. Adapun yang bukan merupakan karya saya dalam penulisan Tesis ini diberi tanda *citasi* dan ditunjukkan dalam daftar pustaka.

Apabila dikemudian hari terbukti pernyataan saya tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi sesuai peraturan Menteri Pendidikan Nasional Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2010 dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Makassar, 26 September 2024

Yang membuat pernyataan,



JIHAN FADILLAH SARI JUNUS
NIM. B022212005



Optimized using
trial version
www.balesio.com

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,

Puji syukur penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas berkat rahmat, hidayah dan inayahnya-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan Hasil Penelitian Tesis ini yang berjudul **PEMBUATAN AKTA PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN FASILITAS KREDIT TANPA PERSETUJUAN PEMBERI HAK TANGGUNGAN**. Serta tidak lupa juga kita panjatkan shalawat serta salam kepada junjungan kita Nabi besar Muhammad SAW. Nabi yang telah membawa kita dari alam gelap gulita menuju alam yang terang benderang. Semoga segala proses yang telah dilalui oleh penulis dalam penyelesaian tesis ini senantiasa diberi berkah serta manfaat dari Allah SWT.

Dalam proses penyelesaian tesis ini tidak lepas dari segala bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, maka dari itu penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada seluruh pihak yang memberi bantuan, dukungan, serta doa kepada penulis selama proses penyelesaian tesis ini. Teruntuk kepada keluarga besar terutama orang tua Papa tercinta **(Alm) Moh. Safari Junus, SH, M.Si** dan Mama tersayang **Herlina A.T.Tjatjo S.Sos** yang senantiasa memberikan dukungan baik secara moral maupun materil, terima kasih atas doa dan

an dari kedua orang tua penulis dan saudara **Fadhil Ilham n Junus, S.Ked,**



Kel. Besar H. M. Junus serta **Kel. Besar Tadjuddin Tjatjo**, penulis mengucapkan terima kasih atas segala doa dan dukungan yang diberikan.

Serta dengan penuh suka cita penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

1. Rektor Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. Ir. Jamaluddin Jompa, M.Sc.** beserta seluruh staf dan jajarannya.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, **Prof. Dr. Hamzah Halim, S.H., M.H., M.A.P.** beserta jajarannya.
3. **Prof Dr. Arfin Hamid, S.H., M.H.** selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
4. **Prof. Dr. Hasbir Paserangi, S.H., M.H.** dan **Dr. Haeranah, S.H., M.H.** selaku Pembimbing Utama dan Pembimbing Pendamping yang sangat membantu memberikan kritik, saran serta kelancaran terhadap penulis selama proses bimbingan tesis.
5. **Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.Hum., Prof. Dr. Muhadar, S.H., M.Si., dan Dr. Mustahar, S.H., M.Kn.** selaku Penguji I, Penguji II, dan Penguji III yang sangat membantu memberikan kritikan dan saran terhadap penulis selama proses ujian.
6. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin terkhusus Dosen Departemen Keperdataan dan Prodi Kenotariatan, terima kasih untuk semua ilmu yang diberikan kepada penulis.



7. Seluruh Pegawai Akademik Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin yang telah melayani penulis dalam pengurusan berkas.
8. Seluruh Narasumber yang telah memberi waktu, informasi, serta data yang dibutuhkan dalam penelitian.
9. Teman-teman Kenotariatan 2021-2 Terkhusus Kelas A yaitu Sumarwati, Medina, Madah, Kak Muhajir, Alief, Mutmainnah, Kak Azwar, Kak Rahmi, Afif, Michael, Rifky, Fidya, Shabrina, Yunita, Shinta, Diffa, Ikbali, Rizo, (alm) Caesar, Randa, Yunitria, Kak Aldo, Kak Ali, dan Kak Rieke.
10. Sahabat Seperjuangan Vinska Villary Wongkar, S.H., Shabrina Elvina Zhafirah, S.H., Suci Indah Nadhifah Sari S.H., Afif Azy'ary S.H., Yunita Aulia S.H., dan Fidya Ramadhani Anwar S.H., yang selalu saling membantu dan memberi dukungan serta semangat selama perkuliahan hingga penyusunan tesis.
11. Muthi'ah, S.H., Thalita Sagita Desyanes Putri, S.H., Githa, A.Md.Keb, Safitra Serfiani, Chaerunnisa A. Ansar, ST, Ajeng Ainina Salsabila, ST, Nurul Rachma, SH yang selalu membantu, memberikan dukungan serta semangat untuk penulis selama penyusunan tesis ini.

Makassar, 2024

JIHAN FADILLAH SARI JUNUS



ABSTRAK

JIHAN FADILLAH SARI JUNUS (B022212005). *Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Sebagai Jaminan Fasilitas Kredit Tanpa Persetujuan Pemberi Hak Tanggungan.* Dibimbing oleh Hasbir Paserangi dan Haeranah

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap akta yang tidak ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan dan menganalisis akibat hukum pemberian fasilitas kredit dan jaminan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan.

Jenis Penelitian yang digunakan oleh penulis untuk menjawab rumusan masalah 1 (satu) adalah jenis penelitian hukum empiris, sedangkan untuk menjawab rumusan masalah 2 (dua) adalah jenis penelitian hukum normatif-empiris, dengan menggunakan teknik penelitian lapangan dan kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif dengan melakukan observasi data lapangan dan disesuaikan dengan data kepustakaan.

Adapun hasil penelitian ini yaitu, 1) Pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan APHT meliputi pertanggungjawaban secara administratif, perdata, dan pidana 2) Akibat hukum dari pemberian fasilitas kredit dan jaminan yang tidak sesuai dengan Undang-undang Perbankan dan Undang-undang Hak Tanggungan yaitu APHT tersebut menjadi batal demi hukum tetapi tidak mengurangi eksistensi perjanjian kredit sehingga menyebabkan PT.Bank Mandiri selaku kreditur menjadi kreditur konkuren dan kredit tersebut menjadi kredit tanpa jaminan.

Kata Kunci : APHT, Kredit, Tanpa Persetujuan Pemberi Hak Tanggungan



ABSTRACT

JIHAN FADILLAH SARI JUNUS (B022212005). *The drafting of the Act of Granting the Right of Liability as a guarantee of the credit facility without the consent of the grantor of the right of liability*. Guided by Hasbir Paserangi and Haeranah

The study aims to analyze the liability of the land registry officer for acts not signed by the creditor and to analyze the legal consequences of the provision of credit facilities and guarantees that are not in accordance with the Banking Act and the Dependency Rights Act.

The type of research used by the author to answer problem formula 1 (one) is empirical legal research, whereas to respond to problem formula 2 (two), it is normative-empirical law research, using field and library research techniques, then analyzed qualitatively by performing field data observations and adjusted to library data.

As for the results of this study, (1) PPAT's liability in the manufacture of APHT covers administrative liability, civil, and criminal. (2) The legal consequences of providing credit facilities and collateral that are not in accordance with the Banking Law and the Mortgage Law are that the APHT becomes null and void but does not reduce the existence of the credit agreement, causing PT Bank Mandiri as a creditor to become a concurrent creditor and the credit becomes an unsecured credit.

Keywords: APHT, Credit, Without the consent of the owner



DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN JUDUL	ii
PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
PERNYATAAN KEASLIAN.....	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Orisinalitas Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	14
A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	14
1. Pengertian Perjanjian.....	14
2. Syarat Sah Perjanjian	15
3. Bentuk-bentuk Perjanjian	19
4. Asas-asas Perjanjian	21
B. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit.....	25
C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan	29
1. Pengertian Hak Tanggungan	29
2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan	30
3. Ciri-ciri dan Sifat Hak Tanggungan	32
4. Tata Cara Pemberian Hak Tanggungan	35
D. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah	42



E. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum.....	46
1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum	46
2. Unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum	46
F. Landasan Teori	48
1. Teori Tanggung Jawab	48
2. Teori Kepastian Hukum	52
G. Kerangka Pikir	54
H. Definisi Operasional	57
BAB III METODE PENELITIAN	58
A. Tipe dan Pendekatan Penelitian	58
B. Lokasi Penelitian	58
C. Responden.....	58
D. Jenis dan Sumber Bahan Hukum/Data	59
E. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum/Data	60
F. Analisis Bahan Hukum/Data.....	61
BAB IV TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUATAN AKTA TANAH TERHADAP AKTA YANG TIDAK DITANDATANGANI OLEH PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN.....	62
BAB V AKIBAT HUKUM PEMBERIAN FASILITAS KREDIT DAN JAMINAN YANG TIDAK SESUAI DENGAN UNDANG-UNDANG PERBANKAN DAN UNDANG- UNDANG HAK TANGGUNGAN	84
DAFTAR PUSTAKA.....	99
LAMPIRAN	104



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih¹. Perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu perjanjian tertulis dan perjanjian tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan. Sedangkan perjanjian tidak tertulis adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam wujud lisan yaitu cukup kesepakatan dari para pihak. Salah satu contoh perjanjian tertulis adalah perjanjian pinjam-meminjam uang.

Perjanjian pinjam-meminjam uang dalam perbankan sering disebut dengan Perjanjian Kredit. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan mengatur :

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”



ang-Undang Hukum Perdata

pemberian kredit kepada masyarakat dilakukan melalui suatu perjanjian kredit antara pemberi dengan penerima kredit sehingga terjadi hubungan hukum antara keduanya.

Hal yang utama dalam memberikan kredit adalah “keyakinan” bank sebagai kreditur terhadap debitur. Bahwa untuk memperoleh keyakinan tersebut, bank harus melakukan penilaian yang seksama terhadap watak, kemampuan, modal, agunan dan prospek usaha debitur.² Dalam kaitan ini bahwa agunan merupakan salah satu unsur saja dalam pemberian kredit guna memperkecil resiko dalam menyalurkan kredit. Dalam rangka mengimplementasikan prinsip kehati-hatian bank, maka hampir setiap pinjaman selalu meminta agunan atau jaminan dari debitur. Hal ini dapat dipahami, karena jika suatu kredit dilepaskan pada agunan maka memiliki risiko yang sangat besar, dan jika proyek atau bidang usaha yang dibiayai mengalami kegagalan atau kerugian dan debitur tidak mampu lagi untuk membayarnya, maka pihak bank atau kreditur akan dirugikan dan kredit akan macet. Tapi jika ada agunan, maka pihak kreditur akan dapat menarik kembali dana yang disalurkan dengan memanfaatkan jaminan tersebut.³

Terdapat beberapa jaminan yang dikenal di Indonesia, salah satunya ialah Hak Tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah



ie, 2018, *Merelasikan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Eksekusi Hak*
in, Semarang : Duta Nusindo Semarang, hlm.14
15

Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT)

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.”

Objek jaminan Hak Tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan juga hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUHT. Objek Hak Tanggungan lainnya ialah rumah susun yang berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan oleh negara serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) yang bangunannya didirikan di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan oleh Negara sesuai ketentuan Pasal 27 UUHT. Hak tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain, dikenal asas *droit de preference*. Kreditur memiliki hak preferen yaitu hak yang didahulukan atau diistimewakan pelunasannya dari hasil penjualan terhadap tanah yang telah dibebani hak tanggungan.



Fungsi hak tanggungan adalah untuk menjamin utang yang a diperjanjikan dalam perjanjian kredit atau perjanjian utang. aminan hak tanggungan pada dasarnya adalah untuk memberikan

perlindungan bagi kreditur sebagai kepastian atas pelunasan utang yang ia berikan kepada debitur. Untuk menjamin kepastian hukum, maka hak tanggungan harus dibuat dalam bentuk akta otentik yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), akta otentik yang dibuat adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (selanjutnya disebut APHT)

Tata cara pemberian hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (1) UUHT mengatur bahwa pemberian hak tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Dalam memberikan hak tanggungan, pemberi hak tanggungan wajib hadir dan menandatangani di hadapan PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi sebagai bentuk persetujuan untuk membebankan hak tanggungan atas tanah miliknya sebagai jaminan kredit yang diambil oleh debitur. Apabila pemberi hak tanggungan berhalangan hadir atau terdapat perbedaan antara debitur dan pemberi hak tanggungan, maka pemberi hak tanggungan wajib menunjuk pihak lain sebagai kuasa, dengan membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang berbentuk akta otentik. Pada saat pembuatan SKMHT dan



harus ada keyakinan pada PPAT yang bersangkutan bahwa hak tanggungan mempunyai kewenangan untuk melakukan

perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang dibebankan. Namun apabila tidak terdapat adanya perbedaan, maka langsung pada pembuatan APHT.

Lebih lanjut diatur dalam Pasal 11 UUHT, apa saja yang wajib dicantumkan dalam APHT yaitu; nama dan identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan; domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi hak tanggungan, dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih; penunjuk secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin; nilai tanggungan; dan uraian yang jelas mengenai objek hak tanggungan.

Namun pada kenyataannya terdapat kasus dimana penandatanganan APHT yang dilakukan PPAT tidak dihadiri oleh para pemberi hak tanggungan, dimana debitur bukan sebagai pemilik objek yang dipasang hak tanggungan, kemudian pemberi hak tanggungan tidak menandatangani serta tidak mengetahui bahwa tanah miliknya telah dibebankan hak tanggungan oleh debitur, Permasalahan ini awalnya bermula dari debitur yaitu PT. Tunas Bhakti Nusantara Berkedudukan di Palu, Sulawesi Tengah dalam hal ini diwakili bapak Iswandi selaku Direktur telah menggunakan fasilitas Kredit Modal Kerja yang diperoleh



Bank Mandiri untuk menjalankan kegiatan usahanya. Bahwa pada bulan Januari 2013, bapak Iswandi atas nama PT. Tunas Bhakti Nusantara

telah mengajukan permohonan fasilitas kredit kepada PT. Bank Mandiri dengan plafon kredit sebesar Rp. 15.000.000.000,- (lima belas milyar rupiah). Bahwa atas nama permohonan tersebut maka bapak Iswandi atas nama PT. Tunas Bhakti Nusantara telah memberikan sebagai jaminan berupa Sebidang tanah seluas 740 m2 berikut bangunan dan segala sesuatu yang melekat dan berdiri diatasnya, sesuai SHM No.115/Besusu Tengah atas nama M.D, terletak di Jalan Mayjen D.I. Panjaitan No. 12 Besusu Tengah, Kecamatan Palu Timur, Kota Palu, Provinsi Sulawesi Tengah. Bahwa pada tahun 2014, bapak Iswandi atas nama PT. Tunas Bhakti Nusantara telah mengajukan permohonan penambahan fasilitas kredit sebesar Rp. 40.000.000.000,- (empat puluh milyar rupiah), dan atas permohonan tersebut, maka PT. Bank Mandiri meminta untuk adanya penambahan jaminan. Bahwa atas permintaan tersebut maka bapak Iswandi atas nama PT. Tunas Bhakti Nusantara telah menempatkan sebagai jaminan tambahan berupa sebidang tanah seluas 1.310 m2 berikut bangunan rumah dan segala sesuatu yang melekat dan berdiri diatasnya, sesuai SHM No. 00448/Luwuk atas nama Farida, Herlina, Rusly, Rusmin, dan Nurmasita terletak di Jalan K.H. Agus Salim Nomor 132, Kelurahan Luwuk, Kecamatan Luwuk, Kabupaten Banggai, Provinsi Sulawesi Tengah.

Sehubungan dengan penempatan sebidang tanah tersebut sebagai tambahan belumlah disetujui oleh Farida, Herlina, Rusly, Rusmin, nasita selaku pemilik sertifikat, yang mana pemilik sertifikat belum



bertandatangan dalam akta yang berhubungan dengan penempatan bidang tanah/sertifikat hak milik termaksud sebagai jaminan. Dalam kenyataannya, permohonan penambahan plafon kredit yang diajukan oleh Iswandi atas nama PT. Tunas Bhakti Nusantara tidaklah disetujui oleh PT. Bank Mandiri, namun keberadaan sertifikat hak milik tersebut telah dinyatakan hilang oleh PT. Bank Mandiri maupun “F” selaku Notaris/PPAT yang mengurus penambahan fasilitas kredit, sehingga ketidakjelasan keberadaan sertifikat hak milik tersebut berlangsung hingga tahun 2018. Pada tahun 2018, Notaris F telah menghubungi Notaris/PPAT Luwuk Banggai yaitu R untuk meminta agar para pemilik sertifikat membubuhkan tandatangan diatas akta yang telah disiapkan untuk maksud pengajuan permohonan kepada pihak pertanahan untuk penggantian sertifikat hilang. Draft akta yang dibawa oleh Notaris/PPAT berinisial “R” tidak ditandatangani oleh para pemilik sertifikat, maka Notaris/PPAT berinisial “F” telah mendatangi para pemilik sertifikat dengan maksud meminta tandatangan para pemilik sertifikat untuk mengurus penggantian sertifikat hak milik tersebut yang menurut Notaris/PPAT berinisial “F” telah hilang, dengan alasan tersebut maka beberapa pemilik sertifikat telah bertandatangan diatas surat yang telah disiapkan oleh Notaris/PPAT berinisial “F”.

Selanjutnya pada beberapa dokumen yang diterima dari PT. Bank terlihat bahwa sertifikat hak milik tersebut telah ditempatkan jaminan utang untuk melunasi sisa pinjaman dari bapak Iswandi



atas nama PT. Bank Mandiri pada tahun 2013 sebesar Rp. 6.136.226.943,66. Berdasarkan uraian tersebut maka telah jelas terlihat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PT. Bank Mandiri dan Notaris/PPAT berinisial "F", berupa memberikan keterangan sertifikat hilang, serta mengikat sertifikat hak milik tersebut sebagai jaminan untuk menyelesaikan sisa utang, hal mana pengikatan tersebut didasarkan pada alasan sertifikat hilang, serta tidak dilakukan dihadapan PT. Bank Mandiri. Bahwa kasus tersebut telah memperoleh putusan di tingkat Pengadilan Negeri Palu dengan Nomor Putusan: 1/Pdt.G/2023/PN PAL, kemudian PT. Bank Mandiri dan Notaris/PPAT berinisial "F" mengajukan upaya hukum banding dan telah memperoleh putusan di tingkat Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah dengan Nomor Putusan: 105/PDT/2023/PT PAL, namun pihak PT. Bank Mandiri masih melakukan upaya hukum kasasi dengan Relas Pemberitahuan Pernyataan Kasasi Nomor: 1/Pdt.G/2023/PN Pal sehingga kasus tersebut belum mempunyai kekuatan hukum tetap.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan beberapa permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini, yakni:

1. Bagaimanakah tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap akta yang tidak ditandatangani oleh pemberi hak anggungan?



2. Bagaimanakah akibat hukum pemberian fasilitas kredit dan jaminan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah di atas, maka penelitian ini bertujuan:

1. Untuk menganalisis tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap akta yang tidak ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan.
2. Untuk menganalisis akibat hukum pemberian fasilitas kredit dan jaminan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan.

D. Kegunaan Penelitian

Adapun kegunaan atau manfaat penelitian yang diharapkan oleh penulis dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya dalam bidang Kenotariatan.

2. Kegunaan Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan kepada pemerintah, praktisi hukum khususnya Notaris/PPAT, perbankan, serta masyarakat terkait pengikatan hak tanggungan.



E. Orisinalitas Penelitian

1. Tesis yang ditulis oleh Rainma Rivardy Remy Runtuwene, Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya Malang, Tahun 2019. Penulis tesis tersebut mengangkat judul “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan”. Permasalahan yang diteliti dalam tesis ini adalah mengenai implikasi hukum terhadap akta pemberian hak tanggungan apabila dibuat tidak sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dan mengenai pertanggungjawaban pejabat pembuat akta tanah atas akta pemberian hak tanggungan yang dibuat tidak sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.⁴ Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum yuridis normatif. Hasil dari penelitian ini adalah dalam proses pembebanan Hak Tanggungan harus memenuhi Asas Spesialitas (Pasal 8 dan Pasal 11 ayat 1 UUHT) maupun Asas Publisitas (Pasal 13 UUHT). Implikasi hukum atas tidak dipenuhinya Pasal 11 ayat (1) UUHT, bahwa tidak dicantumkannya secara lengkap hal-hal atau klausul-klausul yang



Rivardy Remy Runtuwene, 2019, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Pemberian Hak Tanggungan Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Dalam Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan*, Tesis, Fakultas Hukum Brawijaya, hlm. 10

disebut pada ayat ini dalam APHT mengakibatkan akta yang bersangkutan batal demi hukum, dan mengenai pendaftaran hak tanggungan selambat-lambatnya dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja dan didaftarkan kepada Kantor Pertanahan, pendaftaran tersebut merupakan saat lahirnya suatu hak tanggungan. Jika pendaftaran APHT sertifikat hak tanggungan mengalami keterlambatan yang seharusnya didaftarkan selama rentang waktu 7 (tujuh) hari, keterlambatan tersebut tidak lantas membuat gugur APHT yang didaftarkan, APHT tetap sah dan dapat diproses menjadi Sertifikat Hak Tanggungan dan sesuai dengan Pasal 55 Perkap BPN No.1 Tahun 2006, dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya untuk pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi terhadap setiap akta yang dibuatnya, apabila terdapat gugatan dari para pihak, dapat dimintakan pertanggungjawaban dalam bentuk perdata, pidana, maupun administratif. Tanggung jawab perdata dilakukan jika ada kerugian sehingga PPAT harus melakukan ganti rugi kepada para pihak. Tanggung jawab pidana karena PPAT merupakan pejabat menurut undang-undang yang dalam pekerjaannya mengikuti perintah para pihak, sedangkan tanggung jawab secara administratif, PPAT bertanggung jawab berdasarkan jabatan yang diberikan kepadanya, yakni sebagai pejabat umum yang diberikan <ewenangan untuk membuat APHT dalam hal ini PPAT yang



membantu Kepala BPN yang berperan dalam pembuatan akta pemindahan hak dan APHT atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Penelitian yang dilakukan oleh Rainma Rivardy Rexy Runtuwene ini memfokuskan pada ketidaksesuaian pembuatan APHT dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dimana pembuatan APHT tersebut tidak memenuhi asas spesialisitas dan asas publisitas, sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis memfokuskan pada pembuatan APHT tanpa persetujuan pemberi hak tanggungan.

2. Jurnal yang ditulis oleh Arif Indiarto Puspoyodo dan Windhi Handoko, Fakultas Hukum, Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang, pada tahun 2022 dalam Jurnal Notarius. Penulis jurnal tersebut mengangkat judul “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)”. Permasalahan yang diteliti dalam jurnal ini adalah pertanggungjawaban PPAT dalam pelaksanaan pembuatan APHT dan kendala apa yang menghambat pelaksanaan pembuatan APHT. Jenis penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif. Hasil dari penelitian ini adalah pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan APHT mulai dari tahap pengecekan dokumen, PPAT bertanggung jawab atas keaslian dan keabsahan dokumen. PPAT



juga bertanggung jawab dalam proses pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan sampai dengan penyerahan APHT kepada kreditur. Kendala yang sering terjadi adalah para pihak yang membutuhkan waktu lama dalam pengumpulan dokumen atau melebihi batas waktu, pengecekan sertifikat Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan yang terbilang terlalu lama, kesalahan penulisan dalam akta, dan keterlambatan dalam pendaftaran APHT.⁵ Penelitian yang dilakukan oleh Arif Indiarto Puspoyodo dan Windhi Handoko ini memfokuskan pada tanggung jawab pppt dalam proses pembuatan APHT berhubungan dengan praktek pendaftaran APHT ke Kantor Pertanahan dan kendala yang menghambat proses pembuatan APHT tersebut, sedangkan penelitian yang akan dilakukan oleh penulis memfokuskan pada pembuatan APHT tanpa persetujuan pemberi hak tanggungan



Arto Puspoyodo dan Windhi Handoko, 2022, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT)*, Volume 15 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 676

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian

Istilah perjanjian berasal dari bahasa Belanda *overeenkomst* dan *verbinten*. Perjanjian merupakan terjemahan dari *Toestemming* yang ditafsirkan sebagai *wilsovereenstemming* (persesuaian kehendak/kata sepakat). Suatu perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau lebih yang sepakat saling mengikatkan diri dan mempunyai kewajiban untuk melaksanakan hal tersebut.

Subekti mengemukakan perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.⁶ Menurut KRMT Tirtodiningrat perjanjian adalah suatu perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat diantara dua orang atau lebih untuk menimbulkan akibat hukum yang dapat dipaksakan oleh undang-undang.⁷

Istilah kontrak atau perjanjian secara jelas diatur dalam Buku III KUHPerdata. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPerdata mengatur bahwa suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau



⁶ 2009, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, hlm.84

⁷ a Hernoko 2008, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, : LaksBang Mediatama, hlm. 43

lebih. Menurut Abdul Kadir Muhammad definisi perjanjian dalam Pasal 1313 KUHPdata kurang lengkap dan memiliki beberapa kelemahan antara lain:

- a. Rumusan tersebut hanya cocok untuk perjanjian sepihak karena 'mengikatkan' hanya datang dari salah satu pihak;
- b. Definisi tersebut terlalu luas, karena tidak disebutkan mengikatkan diri terbatas dalam lapangan hukum harta kekayaan, sehingga dapat pula mencakup perjanjian perkawinan dalam lapangan hukum keluarga;
- c. Tanpa menyebut tujuan, sehingga tidak jelas untuk apa para pihak mengikatkan diri.

Sehingga dari kekurangan-kekurangan tersebut, Abdul Kadir Muhammad melengkapi definisi perjanjian adalah suatu persetujuan dengan mana dua orang atau lebih yang mengikatkan diri untuk melaksanakan suatu hal dalam lapangan hukum harta kekayaan.⁸

2. Syarat Sah Perjanjian

Pasal 1320 KUHPdata mengatur adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu:

- a. Sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya.

Kesepakatan para pihak merupakan unsur mutlak untuk terjadinya suatu kontrak. Kesepakatan ini dapat terjadi dengan



⁸ir Muhammad, 2008, *Hukum Pengangkutan Niaga*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti,

berbagai cara, namun yang paling penting adalah adanya penawaran dan penerimaan atas penawaran tersebut, namun secara garis besar terjadinya kesepakatan dapat terjadi secara tertulis dan tidak tertulis, yang mana kesepakatan yang terjadi secara tidak tertulis dapat berupa lisan, simbol-simbol tertentu, atau diam-diam.⁹

b. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan.

Berdasarkan Pasal 1329 KUHPerdara pada dasarnya semua orang dianggap cakap untuk membuat perjanjian kecuali oleh undang-undang dinyatakan tak cakap. Pada umumnya orang dikatakan cakap apabila orang tersebut telah dewasa. Pasal 330 KUH Perdata menyatakan bahwa mereka yang belum genap berumur 21 tahun dan tidak telah menikah adalah belum dewasa. Secara *a contrario* dapat dikatakan bahwa dewasa adalah mereka yang telah berumur 21 tahun dan mereka yang telah menikah, termasuk mereka yang belum berusia 21 tahun tetapi telah menikah.¹⁰ Ketentuan Pasal 47 Jo.Pasal 50 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, seseorang dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum apabila telah berusia 18 tahun. Ketentuan Pasal 47 Jo.Pasal 50 Undang-Undang Perkawinan tersebut



.hmadi Miru, dan Nurfaidah Said, *Perlindungan Hukum Rahasia Dagang Dalam Kerjasama Waralaba*, Jurnal Pasca Sarjana Universitas Hasanuddin, hlm.5
, 2001, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian (Buku II)*, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 5

mengesampingkan ketentuan mengenai kedewasaan yang terdapat dalam Pasal 330 KUHPerdata. Hal ini berarti, bahwa anak yang telah mencapai usia 18 tahun telah lepas dari perwalian dan dianggap dewasa, yang berarti anak tersebut dapat melakukan tindakan hukum sendiri dengan sah¹¹. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1330 KUH Perdata, yaitu Orang-orang yang belum dewasa; Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan; Orang-orang perempuan, dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang untuk membuat perjanjian-perjanjian tertentu. Usia yang dianggap cakap untuk melakukan perikatan juga diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris). Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur bahwa “Penghadap harus memenuhi syarat sebagai berikut:

- 1) Paling rendah berumur 18 (delapan belas) tahun atau telah menikah; dan
- 2) Cakap melakukan perbuatan hukum.”



c. Suatu hal tertentu;

Suatu hal tertentu merupakan pokok perjanjian, objek perjanjian, prestasi yang harus dipenuhi. Objek perjanjian harus tertentu atau sekurang-kurangnya dapat ditentukan. Barang yang dimaksud dalam perjanjian paling sedikit sudah dapat diketahui jenisnya. Kejelasan mengenal pokok perjanjian atau objek perjanjian ialah memungkinkan pelaksanaan hak dan kewajiban pihak-pihak dan sebab yang halal maksudnya adalah isi perjanjian. Menurut Ahmadi Miru, mengenai hal tertentu sebagai syarat ketiga untuk sahnya perjanjian menerangkan bahwa harus adanya objek perjanjian yang jelas. Jadi suatu perjanjian tidak bisa dilakukan tanpa objek yang tertentu.¹²

d. Suatu sebab yang halal.

Dalam Pasal 1320 KUHPERdata sebab yang halal bukan diartikan sebagai suatu hal yang menimbulkan akibat. Tetapi pengertian sebab dalam persyaratan keempat ini diartikan sebagai isi atau tujuan dari suatu perjanjian. Tujuan tersebut merupakan tujuan bersama yang hendak dicapai oleh para pihak. Menurut Hamaker sebagaimana dikutip J. Satrio, suatu sebab atau causa dalam perjanjian adalah akibat yang sengaja ditimbulkan oleh tindakan mengadakan perjanjian, yaitu apa yang menjadi tujuan mereka (tujuan Obyektif) dan dengan



Miru dan Sakka Pati, 2019, Hukum Perikatan: Penjelasan Makna Pasal 1233 sampai Depok: Rajawali Pers, hlm. 68

demikian setiap perjanjian mempunyai tujuannya sendiri yang khas¹³.

Persyaratan yang pertama dan kedua berkenan dengan subjek perjanjian atau syarat subjektif. Persyaratan ketiga dan keempat berkenan dengan objek perjanjian atau syarat objektif. Perbedaan kedua persyaratan tersebut dikaitkan pula dengan masalah batal demi hukumnya dan dapat dibatalkannya suatu perjanjian. Apabila syarat subjektif yang tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut pada umumnya dapat dibatalkan atau sepanjang perjanjian tersebut belum atau tidak dibatalkan pengadilan, maka perjanjian yang bersangkutan masih terus berlaku. Namun apabila syarat objektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum atau perjanjian yang sejak semula sudah batal, hukum menganggap perjanjian tersebut tidak pernah ada.¹⁴

3. Bentuk-bentuk Perjanjian

Bentuk-bentuk perjanjian dapat dibedakan menjadi dua macam, yaitu tertulis dan tidak tertulis. Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian tidak tertulis adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak dalam bentuk lisan.



1. Satrio, hlm. 60
Imanti, 2012, *Syarat Sahnya Perjanjian (Ditinjau Dari KUHPerdara)*, Jurnal Pelangi Ilmu, Nomor 01, Universitas Negeri Gorontalo, hlm.4

Ada tiga bentuk perjanjian tertulis, sebagaimana dikemukakan berikut ini:¹⁵

- a. Perjanjian dibawah tangan yang ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan saja.

Perjanjian itu hanya mengikat para pihak dalam perjanjian, tetapi tidak mempunyai kekuatan mengikat pihak ketiga. Dengan kata lain, jika perjanjian tersebut disangkal pihak ketiga maka para pihak atau salah satu pihak dari perjanjian itu berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang diperlukan untuk membuktikan keberatan pihak ketiga dimaksud tidak berdasar dan tidak dapat dibenarkan.

- b. Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak.

Fungsi kesaksian notaris atau suatu dokumen semata-mata hanya untuk melegalisir kebenaran tanda tangan para pihak. Akan tetapi, kesaksian tersebut tidaklah mempengaruhi kekuatan hukum dari isi perjanjian. Salah satu pihak mungkin saja menyangkal isi perjanjian namun pihak yang menyangkal itu adalah pihak yang harus membuktikan penyangkalannya.

- c. Perjanjian yang dibuat di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notariil.



S, 2021, Hukum Kontrak, Teori dan Praktik Penyusunan Kontrak, (Jakarta : Sinar
Im. 42-43

Akta notaril adalah akta yang dibuat di hadapan dan di muka pejabat yang berwenang untuk itu. Pejabat yang berwenang untuk itu adalah notaris, camat, PPAT, dan lain-lain. Jenis dokumen ini merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang bersangkutan maupun pihak ketiga.

4. Asas-Asas Perjanjian

Terdapat 5 (lima) asas utama yang menjadi dasar suatu perjanjian, yaitu:

a. Asas Konsensualisme

Asas konsensualisme sering diartikan bahwa dibutuhkan kesepakatan untuk lahirnya kesepakatan. Pengertian ini tidak tepat karena maksud asas konsensualisme ini adalah bahwa lahirnya perjanjian ialah pada saat terjadinya kesepakatan. Dengan demikian, apabila tercapai kesepakatan antara para pihak, lahirlah perjanjian, walaupun perjanjian itu belum dilaksanakan pada saat itu. Hal ini berarti bahwa dengan tercapainya kesepakatan oleh para pihak melahirkan hak dan kewajiban bagi mereka atau biasa juga disebut bahwa perjanjian tersebut sudah bersifat obligator, yakni melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk memenuhi kontrak tersebut.¹⁶



Asas Kebebasan Berkontrak

Viru, 2020, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Cetakan 9, Depok: Rajawali

3

Asas kebebasan berkontrak merupakan salah satu asas yang sangat penting dalam hukum kontrak. Kebebasan berkontrak ini oleh sebagian sarjana hukum biasanya didasarkan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Demikian pula ada yang mendasar pada Pasal 1320 KUHPdata yang menerangkan tentang syarat sahnya perjanjian.

Kebebasan berkontrak memberikan jaminan kebebasan kepada seseorang untuk secara bebas dalam beberapa hal yang berkaitan dengan perjanjian, di antaranya :

- a. Bebas menentukan apakah ia akan melakukan perjanjian atau tidak;
- b. Bebas menentukan dengan siapa ia akan melakukan perjanjian;
- c. Bebas menentukan isi atau klausul perjanjian;
- d. Bebas menentukan bentuk perjanjian; dan
- e. Kebebasan-kebebasan lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.¹⁷



Asas Kekuatan Mengikat (*Pacta sunt servanda*)

.4

Mengenai asas *pacta sunt servanda* dapat dilihat dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara. Pasal tersebut mengatur bahwa semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. *Pacta sunt servanda* diakui sebagai aturan bahwa semua persetujuan yang dibuat oleh manusia secara timbal balik pada hakikatnya bermaksud untuk dipenuhi dan jika perlu dapat dipaksakan, sehingga secara hukum mengikat.¹⁸ Dengan berlakunya persetujuan atau perjanjian sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya memberikan arti bahwa para pihak memiliki hak dan kewajiban serta wajib mentaati apa yang telah mereka sepakati dalam perjanjian tersebut.

d. Asas Iktikad Baik

Asas iktikad baik merupakan salah satu asas yang dikenal dalam hukum perjanjian. Ketentuan tentang iktikad baik ini diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik. Sementara itu, Arrest H.R. di Negeri Belanda memberikan peranan tertinggi terhadap iktikad baik dalam tahap praperjanjian bahkan kesesatan ditempatkan di bawah asas iktikad baik, bukan lagi pada teori kehendak. Begitu pentingnya iktikad baik tersebut sehingga dalam perundingan-perundingan atau perjanjian



¹⁸ Ibrahim dan Lindawaty Sewu, 2007, *Hukum Bisnis dalam Persepsi Manusia Modern*, Bandung: Refika Aditama, hlm. 98.

antara para pihak, kedua belah pihak akan berhadapan dalam suatu hubungan hukum khusus yang dikuasai oleh iktikad baik dan hubungan khusus ini membawa akibat lebih lanjut bahwa kedua belah pihak itu harus bertindak dengan mengingat kepentingan-kepentingan yang wajar dari pihak lain. Bagi masing-masing calon pihak dalam perjanjian terdapat suatu kewajiban untuk mengadakan penyelidikan dalam batas-batas yang wajar terhadap pihak lawan sebelum menandatangani kontrak atau masing-masing pihak harus menaruh perhatian yang cukup dalam menutup kontrak yang berkaitan dengan iktikad baik.

e. Asas Kepribadian (*Personality*)

Asas kepribadian merupakan asas yang menentukan bahwa seseorang yang akan melakukan atau membuat perjanjian hanya untuk kepentingan perseorangan saja. Mengenai asas kepribadian ini diatur dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdara. Pasal 1315 KUHPerdara mengatur bahwa “pada umumnya tak seorang dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji dari pada untuk dirinya sendiri.” Inti dari ketentuan ini bahwa seseorang yang membuat perjanjian adalah untuk kepentingannya sendiri. Adapun lebih lanjut mengenai asas kepribadian diatur dalam Pasal 1340 KUHPerdara yang mengatur bahwa:



- (1) "Persetujuan-persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya.
- (2) Persetujuan-persetujuan itu tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga; tak dapat pihak-pihak ketiga mendapat manfaat karenanya selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317."

Mengenai asas kepribadian yang mengatur mengenai seseorang yang membuat perjanjian untuk kepentingannya sendiri mendapat pengecualian yang diatur dalam Pasal 1317 KUHPerdara. Pasal 1317 KUHPerdara mengatur bahwa :

"Lagipun diperbolehkan juga untuk meminta ditetapkannya suatu janji guna kepentingan seorang pihak ketiga, apabila suatu penetapan janji, yang dibuatnya oleh seseorang untuk dirinya sendiri, atau suatu pemberian yang dilakukannya kepada orang lain, memuat suatu janji yang seperti itu."

Pasal ini mengatur bahwa seseorang dapat mengadakan perjanjian untuk kepentingan pihak ketiga dengan suatu syarat yang telah ditentukan. Di samping itu, Pasal 1338 KUHPerdara tidak hanya mengatur perjanjian untuk diri sendiri tetapi juga untuk ahli warisnya dan untuk orang-orang yang memperoleh hak daripadanya.¹⁹

B. Tinjauan Umum Perjanjian Kredit

Secara etimologis kredit berasal dari bahasa Yunani "*credere*" yang berarti kepercayaan atau dalam bahasa Latin "*creditum*" yang artinya kepercayaan akan kebenaran.²⁰ Menurut Kamus Besar Bahasa



¹⁹ Alim H.S, 2021, hlm. 12

²⁰ Li Usman, 2001, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan di Indonesia*, Jakarta: PT Gramedia, hlm. 236 .

Indonesia, salah satu pengertian kredit adalah pinjaman uang dengan pembayaran pengembalian secara mengangsur atau pinjaman sampai batas jumlah tertentu yang diizinkan oleh bank atau badan lain. Berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan (yang selanjutnya disebut UU Perbankan) mengatur:

“Kredit adalah penyediaan uang atau tagihan yang dapat dipersamakan dengan itu, berdasarkan persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan pihak lain yang mewajibkan pihak peminjam untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga”

Dalam konteks perbankan, kredit berarti orang yang mendapatkan kepercayaan dari bank. Kepercayaan yang diperoleh dari bank pada umumnya sesuai dengan kegiatan utama perbankan, yaitu meminjamkan uang kepada masyarakat. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa kredit adalah nasabah yang mendapat kepercayaan dari bank dalam bentuk peminjaman sejumlah uang. Lebih lanjut, dapat diketahui bahwa dasar pemberian kredit oleh bank kepada nasabah adalah adanya kepercayaan kepada nasabah tersebut.²¹

Perjanjian pinjam meminjam diatur dalam buku ke III

Perdata Pasal 1754 yang mengatur bahwa :



ar Silondae dan Wirawan B.Ilyas, 2012, *Pokok-pokok Hukum Bisnis*, Jakarta: Salemba n.73

“pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”

Jika dibandingkan dengan ketentuan perjanjian pinjam meminjam yang terdapat dalam Pasal 1754 KUHPerdara akan berlaku juga dalam perjanjian kredit, sehingga akan terlihat bahwa perjanjian kredit merupakan hal yang lebih khusus dari perjanjian pinjam meminjam uang. Kekhususan tersebut yaitu:

- a. Perjanjian kredit ada dalam perjanjian pinjam uang
- b. Perjanjian kredit terjadi pada masyarakat
- c. Perjanjian kredit mengenal pinjaman dengan jangka waktu tertentu dan juga dikenakan uang.²²

Dengan demikian perjanjian kredit termasuk dalam perjanjian bernama, karena berdasarkan pada perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam buku ke III KUHPerdara.

Perjanjian kredit adalah penyediaan uang atau tagihan berdasar kesepakatan pinjam-meminjam antara kreditur (bank atau non bank) dengan pihak lain yang mewajibkan pihak pinjaman (debitur) untuk melunasi utangnya setelah jangka waktu tertentu dengan pemberian bunga. Untuk menjamin kembalinya pinjaman beserta bunganya maka dikenal prinsip *The Five C's of credit*

analysis, yaitu *Character, Capacity, Capital, Collateral, Condition of*

²² Darus Badruzaman, 1999, *Perjanjian Kredit Bank*, Bandung: Alumni, hlm 20.



economy.²³ Perjanjian kredit adalah perjanjian yang isinya telah disusun oleh kreditur secara sepihak dalam bentuk baku mengenai kredit yang memuat hubungan-hubungan hukum antara kreditur dengan debitur.²⁴

Perjanjian kredit dibedakan menjadi 2 (dua) jenis, yaitu akta notaril dan akta dibawah tangan. Akta notaril yaitu akta yang dibuat oleh dan dihadapan notaris, sedangkan akta dibawah tangan yaitu akta yang dibuat antara para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang yang berhubungan dengan perjanjian pinjam meminjam uang sesuai dengan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris.

Subjek dalam perjanjian kredit adalah kreditur dan debitur. Kreditur adalah orang atau badan yang memberikan kredit kepada debitur. Debitur adalah orang atau badan hukum yang menerima kredit dari kreditur. Obyek dalam perjanjian kredit adalah kredit.

Dari sekian banyak pasal dalam perjanjian kredit, satu pasal yang berhubungan dengan pasal jaminan dan pasal agunan yang berisi tentang benda yang dijadikan jaminan dari debitur kepada kreditur harus ditindak lanjuti dengan perjanjian pembebanan, karena apabila tidak ditindak lanjuti dengan perjanjian pembebanan maka tidak mempunyai kekuatan hukum, yang mana kedudukannya bersifat konkuren.



ius Simanjuntak, 2020, *Hukum Bisnis (Sebuah Pemahaman Integratif antara Hukum : Bisnis)*, Depok: Rajawali Pers, hlm.98
melo, 2006, *Hukum Jaminan Fidusia, Cetakan Kedua, Edisi Pertama*, Bandung: Alumni,

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia, Jaminan adalah suatu keyakinan atas kesanggupan debitur untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan. Jaminan adalah menjamin dipenuhinya kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan hukum. Oleh karena itu, hukum jaminan sangat erat hubungannya dengan hukum benda.²⁵

C. Tinjauan Umum Hak Tanggungan

1. Pengertian Hak Tanggungan

Sebelum lahirnya UUHT, pembebanan hak atas tanah sebagai jaminan hutang menggunakan kelembagaan jaminan hipotik. Karena pada waktu itu hak atas tanah merupakan objek hukum dalam jaminan hipotik. Namun setelah diberlakukannya UUHT, pembebasan hak atas tanah sebagai jaminan hutang tidak lagi menggunakan jaminan hipotik, melainkan menggunakan jaminan Hak Tanggungan.²⁶

Pengaturan mengenai jaminan Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah. Selain melaksanakan amanat UUPA, kelahiran UUHT didasarkan pula kepada pertimbangan untuk memberi



²⁵, 2016, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, Jakarta: PT. Raja Grafindo m. 22

²⁶li Usman, 2013, *Hukum Kebendaan*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 305

kepastian hukum bagi pihak-pihak yang berkepentingan dalam pemberian kredit dengan membebankan hak atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan tanah sebagai jaminan kredit serta untuk menciptakan unifikasi hukum jaminan hak atas tanah.

Ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 UUHT mengatur bahwa:

“Hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain”

Jadi, Hak tanggungan merupakan lembaga hak jaminan kebendaan atas hak atas tanah beserta benda-benda berkaitan dengan tanah yang merupakan satu kesatuan dengan tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu kepada kreditur pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditur-kreditur lain. Jaminan yang diberikan dalam Hak Tanggungan, yaitu hak yang diutamakan akan mendahului dari kreditur-kreditur lainnya bagi kreditur pemegang Hak Tanggungan.²⁷



. 307

2. Subjek dan Objek Hak Tanggungan

Subjek hak tanggungan diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, bahwa subjek hukum dalam hak tanggungan terdiri atas pemberi dan pemegang hak tanggungan. Pemberi hak tanggungan bisa orang perserorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Hal mana harus ada pemberi hak tanggungan pada saat pendaftaran hak tanggungan dilakukan, karena lahirnya hak tanggungan adalah pada saat didaftarnya hak tanggungan tersebut, maka kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan diharuskan ada pada pemberi hak tanggungan pada saat pembuatan buku-tanah hak tanggungan. Untuk itu harus dibuktikan keabsahan kewenangan tersebut pada saat didaftarnya hak tanggungan yang bersangkutan.²⁸ Pemegang hak tanggungan terdiri dari perorangan atau badan hukum, yang berkedudukan sebagai pihak berpiutang.

Pada dasarnya tidak setiap hak atas tanah dapat dijadikan jaminan utang, tetapi hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Dapat dinilai dengan uang, karena utang yang dijamin berupa uang



. 313

2. Termasuk hak yang didaftar dalam daftar umum, karena harus memenuhi syarat publisitas;
3. Mempunyai sifat dapat dipindahtangankan, karena apabila debitur cidera janji, benda yang dijadikan jaminan akan dapat dijual dimuka umum; dan
4. Memerlukan penunjukan dengan undang-undang.²⁹

Dalam Pasal 4 dan Pasal 27 UUHT telah ditunjuk secara tegas hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan hutang. Ada 5 (lima) jenis hak atas tanah yang dapat dijadikan jaminan dengan hak tanggungan, yaitu:

1. Hak milik;
2. Hak guna usaha;
3. Hak guna bangunan;
4. Hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar, menurut sifatnya dapat dipindahtangankan;
5. Hak milik atas satuan rumah susun, yang bangunannya berdiri di atas tanah hak milik, hak guna bangunan, dan hak pakai yang diberikan oleh negara.



Ijje, 2023, *Relasi Hak Tanggungan, Lelang dan Cessie*, Yogyakarta : CV Bintang Semesta n. 65

3. Ciri-ciri dan Sifat-sifat Hak Tanggungan³⁰

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan kepada pemegangnya (*droit de preference*) yaitu kepada Krediturnya
- b. Selalu mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek hak tanggungan itu berada (*droit de suite*)
- c. Memenuhi Asas Spesialitas dan Asas Publisitas

Pemenuhan asas spesialitas ini terdapat dalam muatan wajib APHT, seperti yang tercantum dalam Pasal 11 UUHT, yaitu:

- 1) Identitas pemegang dan pemberi hak tanggungan
- 2) Domisili pemegang dan pemberi hak tanggungan
- 3) Jumlah utang-utang yang dijamin
- 4) Nilai tanggungan
- 5) Benda atau yang menjadi objek hak tanggungan

Sedangkan pemenuhan asas spesialitas dengan cara wajib didaftarkannya hak tanggungan pada kantor pertanahan setempat (Pasal 13 UUHT).

- d. Mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya, yaitu dengan cara:

- 1) Menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. (Pasal 6 UUHT)



.67

- 2) Penjual objek hak tanggungan secara di bawah tangan.
Jika dengan cara tersebut akan diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak (Pasal 20 ayat (2) UUHT)
 - 3) Memberikan kemungkinan penggunaan acara Parate Eksekusi seperti yang diatur dalam Pasal 224 HIR dan 258 Rbg (Pasal 26 jo. 14 UUHT)
- e. Objek hak tanggungan tidak masuk dalam boedel kepailitan pemberi hak tanggungan sebelum kreditur pemegang hak tanggungan mengambil pelunasan dari hasil penjualan objek hak tanggungan (Pasal 21 UUHT).

1) Tidak dapat dibagi-bagi

Asas tidak dapat dibagi-bagi ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) UUHT, bahwa hak tanggungan mempunyai sifat tidak dapat dibagi-bagi, kecuali jika diperjanjikan dalam APHT sebagaimana dimaksud pada ayat (2). Sedangkan pengecualian dari asas tidak dapat dibagi-bagi ini terdapat pada Pasal 2 ayat (2), apabila hak tanggungan itu dibebankan pada beberapa hak atas tanah yang terdiri dari beberapa bagian yang masing-masing merupakan suatu kesatuan yang berdiri sendiri dan dapat dinilai tersendiri, asas tidak dapat dibagi-bagi ini dapat disimpangi, asal hal



itu diperjanjikan secara tegas dalam APHT yang bersangkutan.³¹

- 2) Bersifat *accessoir* (merupakan ikutan) pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian yang menimbulkan hubungan hukum utang-piutang. Keberadaan berakhirnya dan hapusnya hak tanggungan tergantung kepada utang yang dijamin pelunasannya tersebut.

4. Tata Cara Pembebanan Hak tanggungan

Tata cara pembebanan hak tanggungan terdiri atas 2 (dua) tahap, yaitu:

- a. Tahap pemberian hak tanggungan yang dilakukan dihadapan PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang piutang yang dijamin.
- b. Tahap pendaftaran yang dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat.³²

Perlu ditegaskan bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 4 UUHT disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.



³¹ Patrik dan Kashadi, 2009, *Hukum Jaminan*, Semarang : Badan Penerbit Universitas ... , hlm.113
³² Ijje, 2018, *Merelasikan Pembebanan Hak Tanggungan Dengan Eksekusi Hak ...*, Semarang : Penerbit Duta Nusindo, hlm. 25

Terdapat beberapa macam akta yang dapat dibuat oleh PPAT, diantaranya adalah Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai di atas Tanah Hak Milik dan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

a. Tahap Pemberian Hak Tanggungan

Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) bahwa awal dari tahap pemberian hak tanggungan didahului dengan janji akan memberi hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam perjanjian utang piutang dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut. Pada waktu pemberian hak tanggungan, maka calon pemberi hak tanggungan dan calon penerima hak tanggungan harus hadir di hadapan PPAT.

Pada dasarnya pemberi hak tanggungan wajib hadir sendiri di hadapan PPAT artinya pemberian pembebanan hak tanggungan wajib dilakukan oleh pihak yang mempunyai objek hak tanggungan, hanya jika dalam keadaan tertentu calon pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri, maka diperkenankan untuk



menguasakannya kepada pihak lain.³³ Pemberian kuasa ini sifatnya wajib ataupun imperatif jika calon pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir sendiri di hadapan PPAT. Pemberian kuasa tersebut wajib dilakukan di hadapan Notaris atau PPAT dengan akta otentik, yang disebut dengan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

SKMHT mengenai hak atas tanah yang sudah bersertifikat wajib diikuti dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang bersangkutan selambat-lambatnya 1 (satu) bulan sesudah SKMHT diberikan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (3) UUHT dan batas waktu 3 (tiga) bulan, jika hak atas tanah yang dijadikan jaminan belum terdaftar atau belum bersertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (4).

Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut PP 24/97) bahwa tidak selalu PPAT dapat membuat APHT, dalam keadaan tertentu PPAT berkewajiban untuk menolak permintaan membuat APHT. Jika PPAT menolak untuk membuat akta yang dimaksud harus disertai alasannya dan memberitahukan penolakan tersebut kepada para pihak yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (2) PP 24/97.



Tandean, Nurfaidah Said, dan Sabir Alwy, 2021, *Ketidakhadiran Debitur Dalam in Pembaharuan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan*, Pagaruyuang Law Jme 4 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Muhamadiyah Sumatera Barat, Sumatera 169

Bentuk dan isi APHT telah ditentukan sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (yang selanjutnya disebut Perkaban Nomor 8 tahun 2012), dalam kaitan ini perlu diperhatikan muatan wajib APHT, hal ini dalam rangka memenuhi syarat Asas Spesialitas berdasarkan Pasal 11 ayat (1), bahwa dalam APHT wajib dicantumkan:

- 1) Nama dan identitas pemberi dan penerima hak tanggungan.
- 2) Domisili pihak-pihak pemberi dan penerima hak tanggungan, dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan di Indonesia, kantor PPAT tempat pembuatan APHT dianggap sebagai domisili yang dipilih.
- 3) Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijaminkan.
- 4) Nilai tanggungan.
- 5) Uraian secara jelas mengenai objek hak tanggungan.



Ketentuan Pasal 11 ayat (1) UUHT tersebut sifatnya wajib untuk sahnya hak tanggungan yang diberikan. Jika hal tersebut tidak dicantumkan secara lengkap, maka APHT yang bersangkutan batal demi hukum.

Dalam APHT dicantumkan janji-janji yang diberikan oleh kedua belah pihak, sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2). Berbeda dengan apa yang disebutkan dalam ayat (1) yang merupakan muatan wajib APHT, sedangkan muatan ayat (2) berupa janji-janji yang sifatnya fakultatif, artinya dapat diperjanjikan atau tidak diperjanjikan oleh para pihak tergantung kesepakatan para pihak.³⁴

Ada janji yang dilarang untuk dilakukan, yaitu janji yang diatur dalam Pasal 12 UUHT, yaitu dilarang diperjanjikan pemberian kewenangan kepada kreditur untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji. Maksud larangan ini yaitu dalam rangka melindungi debitur dan pemberi hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek hak tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin, atau kemungkinan juga objek hak tanggungan berada pada tempat yang strategis dan mempunyai prospek yang baik.³⁵

Pemegang hak tanggungan tingkat pertama (peringkat satu_ memiliki kewenangan untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek



. 78

. 79

hak tanggungan apabila debitur cidera janji, jika ada lebih dari satu kreditur pemegang hak tanggungan dan diperjanjikan sebagaimana diatur dalam Pasal 11 ayat (2) huruf e. Penjualan objek hak tanggungan yang dilaksanakan oleh kantor lelang wajib dilakukan melalui pelelangan umum. Kewenangan istimewa yang ada pada kreditur pemegang hak tanggungan berlaku dalam melaksanakan penjualan objek hak tanggungan serta mengambil pelunasan piutang sebagai penerapan asas *droit de preference* dan *droit de suit*.

APHT dibuat dalam 2 (dua) rangkap, yaitu lembar pertama dan lembar kedua yang ditandatangani oleh pemberi hak tanggungan, penerima hak tanggungan, PPAT dan 2 (dua) orang saksi. Lembar pertama disimpan di Kantor PPAT oleh PPAT sebagai minuta akta dan lembar kedua diberikan ke Kantor Badan Pertanahan setempat untuk keperluan pendaftaran hak tanggungan.

b. Tahap Pendaftaran Hak Tanggungan

Syarat Publisitas dipenuhi dengan didaftarkannya Hak Tanggungan yang bersangkutan di kantor pertanahan. Pendaftaran tersebut wajib dilaksanakan, karena pendaftaran menentukan saat lahirnya hak tanggungan yang bersangkutan³⁶



.80

Tata cara pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan:³⁷

- 1) Setelah para pihak menandatangani APHT yang dibuat oleh PPAT, PPAT mengirimkan APHT yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan oleh kantor pertanahan. Seseorang melaksanakan pembebanan hak tanggungan itu melalui beberapa tahap, diantaranya yaitu:
 - a) PPAT melakukan persiapan pembuatan akta terlebih dahulu.
 - b) Kemudian setelah pengecekan dinyatakan sesuai, pelaksanaan berikutnya adalah menentukan waktu yang disepakati oleh kedua belah pihak yaitu pemberi hak tanggungan dan penerima hak tanggungan untuk hadir di hadapan Notaris-PPAT
- 2) Setelah disepakati semua hak yang terkait dengan pembebanan hak tanggungan ini, maka akta akan dibacakan oleh PPAT dan dijelaskan isinya.
- 3) Apabila seluruh isi akta sudah dipahami oleh para pihak baru dilanjutkan dengan penandatanganan oleh pemberi hak tanggungan, penerima hak tanggungan, dua orang saksi, dan Notaris-PPAT itu sendiri.
- 4) Ketentuan dalam hukum pertanahan kita menyebutkan bahwa APHT setelah ditandatangani maka dalam waktu tujuh hari kerja



gsih, Hidayat Abdullah, dan Anis Mashdurohatun, 2018, *Peranan Notaris Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur Dengan Jaminan Hak Tanggungan Di Purwokerto*, Jurnal Akta, Volume 5 Nomor 1, Ikum Unissula, Semarang, hlm. 193

setelah itu sudah harus dilakukan pendaftaran ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN)

- 5) Pendaftaran hak tanggungan dilakukan oleh kantor pertanahan dengan membuat buku tanah hak tanggungan dan mencatatkannya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek hak tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.
- 6) Tanggal buku tanah hak tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan bagi pendaftarannya dan jika hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.
- 7) Sertifikat hak tanggungan dan sertifikat hak atas tanah kemudian diserahkan kepada kreditur (bank) selaku pemegang hak tanggungan untuk disimpan.

Mengenai pendaftaran hak tanggungan sudah dilakukan secara elektronik berdasarkan terbitnya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2020 tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik.³⁸



ljie, 2023, Op.Cit hlm. 82

D. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut PP 24/2016) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Pada Pasal 1 angka 4 UUHT juga dijelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Menurut Boedi Harsono yang dimaksud pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.³⁹

Tugas PPAT adalah membuat akta yang merupakan salah satu data yuridis yang diperlukan dalam rangka memutakhirkan tata usaha pendaftaran tanah.⁴⁰ Pada Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah



Harsono, 2007, *PPAT Sejarah, Tugas, dan Kewenangannya*, Majalah Renvoi, No.8.44.IV, Januari 2007, Jakarta, hlm. 11

³⁹ r Akta Tanah

(yang selanjutnya disebut PP 37/98) telah diatur tugas dan kewenangan PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum tertentu diantaranya adalah; Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan kedalam Perusahaan (*Inbreng*), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam melaksanakan tugasnya, kedudukan akta yang dibuat oleh PPAT diberikan sebagai akta otentik. PPAT diberi kewenangan untuk membuat 8 (delapan) macam akta otentik berdasarkan perbuatan hukum tersebut diatas. Dengan demikian diluar dari 8 (delapan) macam akta tersebut tidak diperbolehkan. Namun seringkali kantor PPAT mengurus hal-hal yang tidak ada hubungannya dengan kewenangan PPAT, yaitu hal-hal yang timbul atas permintaan dari masyarakat.⁴¹ PPAT juga bertindak untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hubungan hukum. Dalam pelayanannya, PPAT terikat pada peraturan jabatan dan kode etik profesi sebagai PPAT.⁴²



.4

Marabintang, Andi Suryaman M Pide, dan Muhammad Ilham Arisaputrahlm, 2022, *a Pada Sertifikat Yang Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum*, Widya

Luas wilayah kewenangan PPAT untuk membuat akta otentik dibatasi oleh luasnya daerah kerja PPAT. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotaamdy sebagaiimana diatur dalam Pasal 12 PP 37/98, sebagaiimana telah diubah dengan Pasal 12 PP 24/ 97 yang mengatur bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi namun sampai saat ini Pasal 12 PP 24/97 belum terlaksana.⁴³

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Dalam waktu 60 (enam puluh) hari setelah pengambilan sumpah jabatan PPAT wajib membuka kantor dan melaksanakan jabatannya secara nyata. Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran. Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT sebagaiimana diatur dalam Pasal 22 PP 37/98.

Dalam Pasal 23 angka 1 PP 37/98 telah diatur bahwa PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya,



Jurnal Hukum, Volume 5 Nomor 2, Fakultas Hukum Universitas Widya Gama, Malang,
iviti Mahawishwa Karmani, et al, 2022, *Implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 24
6 Terhadap Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Prefensi Hukum,
Jomor 2, Fakultas Hukum Universitas Warmadewa, Denpasar, hlm. 455

keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain. PPAT juga wajib membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya dan mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 26 PP 37/98.

E. Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum

1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam KUHperdata pada Pasal 1365 yaitu tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut. Berdasarkan Pasal 1366 mengatur bahwa setiap orang bertanggung jawab tidak saja untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hatinya. Pasal 1367 juga mengatur bahwa seseorang tidak saja bertanggung jawab untuk kerugian yang disebabkan perbuatannya sendiri, tetapi juga untuk kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan oleh barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.



2. Unsur-Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Bahwa dengan mencermati Pasal 1365 KUHPerdara, maka dapat dilihat ada unsur yang harus dipenuhi dalam menilai suatu perbuatan hukum itu telah melakukan perbuatan melawan hukum. Unsur perbuatan yang dikategorikan perbuatan melawan hukum adalah:⁴⁴

- a. Adanya dua pihak/lebih yang terlibat dalam perbuatan hukum tersebut.

Bahwa dengan mengacu pada syarat subjektif sahny suatu perjanjian sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka adanya keterlibatan dua pihak atau lebih yang saling bersepakat dan mempunyai kesepakatan sehingga dengan adanya kesepakatan maka timbul hak dan kewajiban diantara para pihak pembuat kesepakatan.

- b. Adanya perbuatan melawan hukum.

Bahwa perbuatan yang dibuat bertentangan dengan undang-undang (norma hukum), norma kesusilaan, norma kesopanan, norma agama. Bahwa apabila seseorang/ badan hukum dalam melakukan perbuatan melawan hendaknya wajib memperhatikan kaedah yang ada pada norma-norma tersebut



era, 2023, *Unsur Perbuatan Melawan Hukum Dalam Praktik Peradilan Sebuah Studi* al Kewarganegaraan, Volume 7 Nomor 1, Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya , Yogyakarta, hlm.1037

dan pelanggaran terhadap norma-norma tersebut dapat menyebabkan tuntutan hukum bagi sipelanggar.

c. Adanya unsur kesalahan.

Adanya perbuatan-perbuatan hukum yang mampu dipertanggung jawabkan oleh pelaku/pihak yang melawan hukum.

d. Adanya unsur menimbulkan kerugian.

Bahwa akibat perbuatan hukum yang dibuat oleh si pelanggar tersebut senyatanya telah menimbulkan kerugian kepada pihak lain.

e. Adanya hubungan sebab akibat (Kausalitas).

Adanya unsur sebab akibat yang artinya bahwa ada hubungan kasual antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan sehingga si pelaku dapat dimintai pertanggung jawabannya.

F. Landasan Teori

1. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan



pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.⁴⁵ Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, kata tanggung jawab berarti keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Menanggung diartikan sebagai bersedia memikul biaya, menjamin, menyatakan keadaan kesediaan untuk melaksanakan kewajiban.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa:

“seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai suatu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab itu terdiri dari:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;



dan Erlies Septiana Nurbani, 2015 *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi* Juku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hlm.7

- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melawan hukum dibagi menjadi beberapa teori, yaitu.⁴⁶

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja, tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian, didasarkan pada konsep kesalahan yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur.
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan, didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja,



lir Muhammad, 2010, *Hukum Perusahaan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti,

artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Dari teori hukum umum, lahir tanggung jawab hukum berupa:

1) Tanggung jawab administratif.

Dalam hukum administrasi, tanggung jawab hukum berupa sanksi administratif. Sanksi administratif adalah sanksi yang dikenakan terhadap pelanggaran administrasi atau ketentuan undang-undang yang bersifat administratif. Pada umumnya sanksi administratif berupa denda, pembekuan hingga pencabutan sertifikat dan/ atau izin, penghentian sementara pelayanan administrasi hingga pengurangan jatah produksi, serta tindakan administratif lainnya.

2) Tanggung jawab perdata

Tanggung jawab perdata merupakan tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan maupun yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan



hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.⁴⁷

3) Tanggung jawab pidana

Prinsip pertanggungjawaban pidana dapat ditemui dalam Pasal 2 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (yang selanjutnya disebut KUHP) yang mengatur bahwa ketentuan pidana dalam perundang-undangan Indonesia diterapkan bagi setiap orang yang melakukan sesuatu tindak pidana di Indonesia.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian berasal dari kata “pasti”, yang maknanya tentu sudah tetap, tidak boleh tidak, suatu hal yang tentu. Menurut Gustav Radbruch filsuf hukum dari Jerman mengatakan bahwa terdapat 3 (tiga) ide dasar hukum yang mana oleh banyak pakar teori hukum dan filsafat hukum diartikan sebagai tiga tujuan hukum, diantaranya keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum⁴⁸

Dengan adanya hukum modern maka mengakibatkan terbukanya pintu masuk untuk permasalahan yang sebelumnya tidak ada yaitu kepastian hukum itu sendiri. Kepastian hukum ialah suatu hal yang baru akan tetapi nilai keadilan serta kemanfaatan secara tradisional telah ada jauh sebelum era hukum modern.



⁴⁷, 2001, *Hukum Perdata edisi Revisi*, Universitas Muhamadiyah Malang Pers, Malang,

Ali, 2010 *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Jndang-Undang (Legisprudence) Volume I Pemahaman Awal*, Jakarta: Kencana edia Group, hlm. 288

Gustav Radbruch mengatakan kepastian hukum adalah “*Scherkeit des Rechts selbst*” (kepastian hukum tentang hukum itu sendiri). Terdapat empat hal yang memiliki hubungan dengan makna kepastian hukum, antara lain:

- a. Bahwa hukum itu positif, yang artinya hukum itu adalah perundang-undangan (gesetzliches Recht)
- b. Hukum didasarkan kepada fakta (Tatsachen), bukan didasarkan kepada sebuah rumusan tentang penilaian yang nantinya dilakukan oleh hakim, seperti kemauan baik dan kesopanan.
- c. Bahwa fakta tersebut haruslah dirumuskan secara jelas guna menghindari kekeliruan dalam penafsiran, selain itu juga mudah untuk dijalankan.
- d. Hukum positif tidak boleh untuk sering diubah.⁴⁹

Menurut Peter Mahmud Marzuki, kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan hakim yang satu dengan putusan hakim yang lainnya.⁵⁰ Selanjutnya menurut Sudikno Mertokusumo kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik. Kepastian hukum ini menjadi keteraturan masyarakat yang



. 292-293

ihmud Marzuki, 2007, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group,

berkaitan erat dengan kepastian itu sendiri karena esensi dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup secara berkepastian dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat itu sendiri.⁵¹

G. Kerangka Pikir

a. Alur Pikir

Pada penelitian ini terdapat dua variabel bebas yakni: tanggung jawab PPAT terhadap pembuatan akta yang tidak ditandatangani/ tanpa persetujuan oleh pemberi hak tanggungan (X1); dan akibat hukum pemberian fasilitas kredit dan jaminan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Perbankan dan Undang-Undang Hak Tanggungan tanggungan (X2).

Adapun variabel dasar bentuk tanggung jawab PPAT terhadap akta yang tidak ditandatangani/ tanpa persetujuan oleh pemberi hak tanggungan adalah tanggung jawab secara hukum perdata, hukum pidana dan hukum administratif. Akibat hukum pemberian fasilitas kredit dan jaminan yang tidak sesuai dengan Undang-Undang Perbankan dan Undang-undang Hak Tanggungan tanggungan adalah kedudukan akta pemberian hak tanggungan batal demi hukum namun akta perjanjian kredit menjadi kredit tanpa agunan dan kedudukan kreditur menjadi kreditur konkuren.

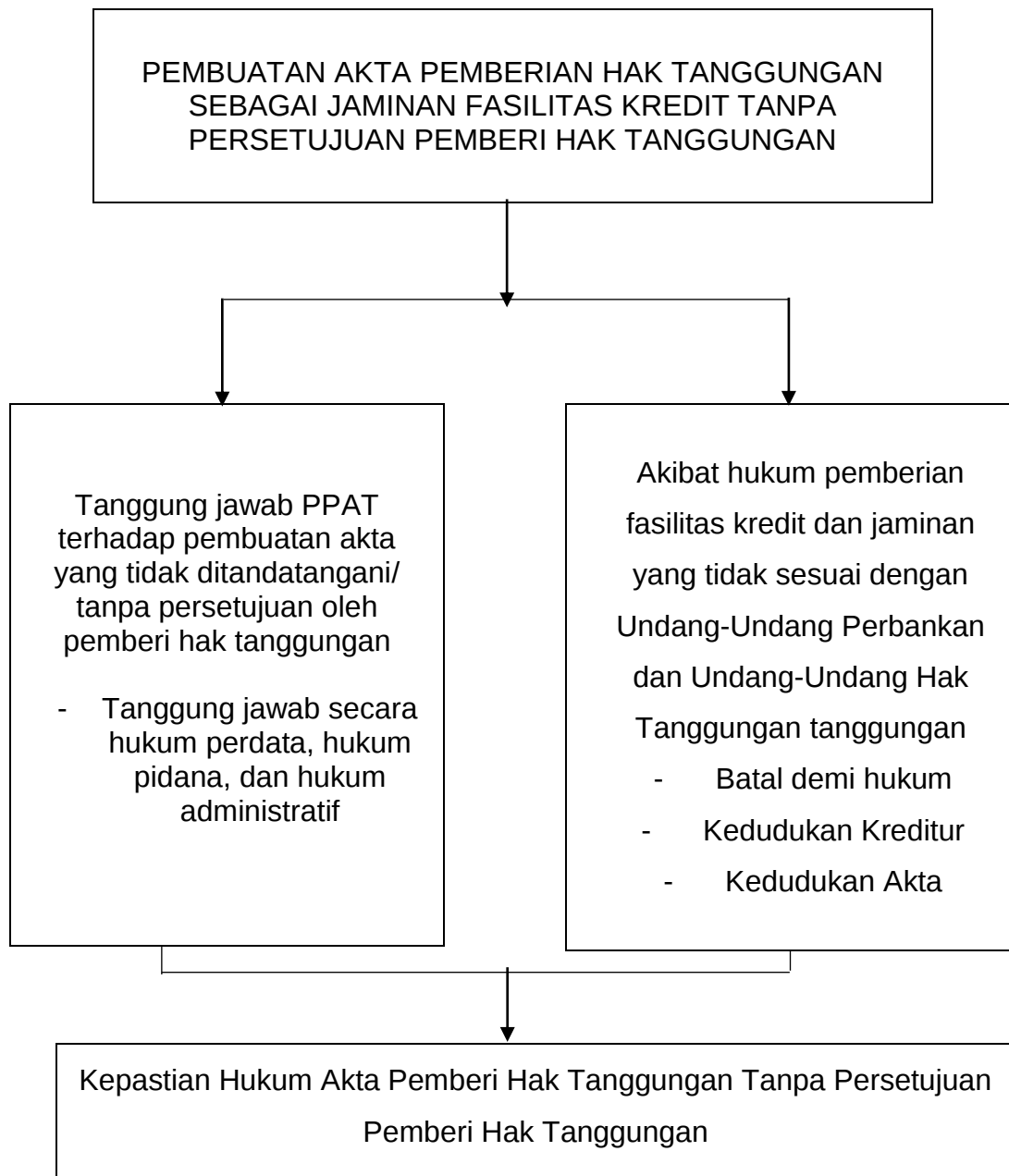


nad Ridwansyah, 2016, *Mewujudkan Keadilan, Kepastian, dan Kemanfaatan Hukum um Bendera dan Lambang Aceh*, Jurnal Konstitusi, Volume 13 Nomor 2, Fakultas versitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 285.

Adapun output dari penelitian tentang PEMBUATAN AKTA
PEMBERIAN HAK TANGGUNGAN SEBAGAI JAMINAN
FASILITAS KREDIT TANPA PERSETUJUAN PEMBERI HAK
TANGGUNGAN adalah terwujudnya kepastian hukum terhadap
akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT tanpa
persetujuan pemberi hak tanggungan



b. Kerangka Pikir



H. Definisi Operasional

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. Akta PPAT adalah Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
3. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan.
4. Tanda Tangan adalah tulisan tangan tertentu dari nama seseorang atau tanda identifikasi lainnya yang ditulis pada dokumen sebagai sebuah bukti identitas dan kemauan.
5. Tanggung jawab hukum adalah tanggung jawab yang mencakup tanggung jawab secara perdata, pidana, dan administratif.
6. Batal demi hukum adalah dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah terjadi.

