



Implikasi Hukum Putusan Pengadilan atas Keabsahan Akta Jual Beli karena Pembatalan Pencoretan Balik Nama Sertifikat Hak Milik dan Perlindungan Hukum Bagi Bank (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 87 PK/TUN/2018)

Adi Purnawan¹

¹Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Jendral Soedirman Purwokerto, Indonesia, adipurnawan84@gmail.com

Corresponding Author: adipurnawan84@gmail.com¹

Abstract: One type of agreement is a credit agreement, in which the parties involved are the lender, namely a bank or financial institution, and the borrower, namely an individual. Land is often used as collateral in bank loan agreements. The agreements agreed upon by the creditor and debtor still experience numerous violations in their implementation. One way for creditors to recover their losses is to execute the collateral held by the debtor through a public auction. The Supreme Court's ruling annulled the deletion of the transfer of ownership rights on the Certificate of Ownership. This deletion then raises issues regarding the validity of the sale and purchase and the protection of the bank. The cancellation of the deletion of the transfer of ownership rights invalidates the validity of the sale and purchase due to the lack of agreement between the parties. In this case, the seller does not have the right to sell or purchase the SHM they own. This then has implications for the bank, as the creditor, who can still demand repayment of the assets from the debtor even though the deed of sale for the land used as collateral is invalid.

Keywords: *bank protection, validity of sales transactions*

Abstrak: Salah satu jenis perjanjian adalah perjanjian kredit, di mana pihak yang terlibat adalah pemberi kredit, yaitu perbankan atau lembaga keuangan, dan penerima kredit, yaitu orang atau individu. Jaminan tanah sering dipakai sebagai jaminan dalam perjanjian pinjaman dari bank. Perjanjian yang sudah disepakati oleh pihak kreditor dan debitor masih mengalami banyak pelanggaran dalam pelaksanaannya. Salah satu cara yang bisa dilakukan kreditor untuk mengganti kerugiannya adalah dengan mengeksekusi objek jaminan yang dimiliki debitor melalui lelang umum. Putusan dari Mahkamah Agung telah melakukan pembatalan pencoretan balik nama atas Sertifikat Hak Milik. Sehingga kemudian dari pencoretan ini menimbulkan suatu permasalahan yaitu tentang keabsahan jual beli dan perlindungan bagi bank. Atas pembatalan pencoretan balik nama tersebut keabsahan jual belinya menjadi tidak sah karena tidak adanya kesepakatan para pihak yang melakukan jual beli. Dalam hal ini Penjual tidak mempunyai hak untuk melakukan jual beli atas SHM yang dimilikinya. Hal ini kemudian berimplikasi pada Bank sebagai kreditor yang masih dapat meminta pelunasan atas

harta dari debitur walaupun akta jual beli atas tanah yang digunakan sebagai agunan tidak sah.

Kata Kunci: keabsahan jual beli, perlindungan bank

PENDAHULUAN

Hubungan antar Masyarakat dalam hal ini akan melahirkan suatu Perikatan. Artinya ada nya kesepakatan 2 orang atau lebih untuk mengikatkan diri atas suatu hal tertentu. Salah satu wujudnya adalah adanya Perjanjian Kredit, yang dalam hal ini pihak yang terlibat adalah Kreditur (Perbankan atau Lembaga Keuangan) dan Debitur (Orang atau Individu). Jaminan tanah banyak digunakan sebagai agunan dalam perjanjian kredit bank.(Sari,2015) Kredit adalah kegiatan usaha yang banyak dilakukan oleh bank.Tujuan pemberian kredit adalah untuk menyalurkan dana kepada masyarakat yang membutuhkan jasa perkreditan. Syarat-syarat kredit diantaranya yaitu adanya penyediaan dana, adanya persetujuan atau kesepakatan pinjam-meminjam antara bank dengan nasabah selaku debitur, adanya kewajiban melunasi utang, adanya jangka waktu tertentu, adanya pemberian bunga kredit, oleh karena itu dalam penyaluran kredit diperlukan perjanjian kredit.(Kurnia, 2018)

Jaminan tanah yang juga sering disebut sebagai Hak tanggungan terdiri dari hak atas tanah yang dibebankan untuk dijadikan jaminan. Hubungannya dalam Hak Tanggungan maka lembaga yang diberikan kewenangan untuk melakukan pencatatan ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perjanjian yang telah disepakati oleh kreditor dan debitur di dalam pelaksanaannya masih terdapat banyak pelanggaran yang terjadi. Salah satu hal yang dapat dilakukan kreditor untuk mendapatkan pengganti kerugiannya dengan mengeksekusi objek jaminan dari debitur melalui pelelangan umum. Proses eksekusi yang hendak dilakukan terhadap obyek yang menjadi jaminan debitur terkadang mengalami kendala sehingga eksekusi tidak bisa dilakukan.

Sebagai contoh terjadi pada Putusan Nomor 18/G/2016/PTUN-SRG yang dikuatkan dengan Putusan Banding Nomor 49/B/2017/PT.TUN.JKT dan dikuatkan dengan Putusan Kasasi Nomor 324 K/TUN/2018 antara Penggugat (Ahli Waris) melawan Tergugat (Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan) dimana kemudian masuknya Tergugat II Intervensi (PT Bank Panin Tbk). Penggugat dalam hal ini diwakili oleh 4 (empat) orang ahli waris H. Ali Rachmat mengajukan gugatan kepada Kantor Pertanahan Kota Tangerang Selatan mengenai telah dirubahnya nama dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 04688/Pamulang Timur atas nama H. Ali Rahmat menjadi atas nama Haryanto. Proses perubahan nama ini dilakukan oleh Kantah Kota Tangerang Selatan atas dasar dari Akta Jual beli yang telah dilakukan oleh H. Ali Rahmat dengan Haryanto yang telah dibuat oleh Notaris/PPAT Martius, S.H., dengan Akta Jual Beli Nomor 194/2015 tanggal 23 Juni 2015 padahal diketahui bahwa H. Ali Rahmat telah meninggal dunia pada tanggal 28 Mei 2015. Diketahui kemudian ternyata dari awal Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut tidak ada pada para penggugat melainkan ada pada ahli waris lain. Oleh ahli waris tersebut tanah dijual kepada Haryanto dengan bantuan Notaris/PPAT Martius, S.H., yang kemudian diolah sedemikian rupa oleh mereka bahwa telah terjadi transaksi jual beli antara H. Ali Rahmat dengan Haryanto. Beralihnya atas nama SHM kepada Haryanto, oleh yang bersangkutan tanah tersebut diagunkan ke Bank Panin sebagai jaminan pengambilan KPR. Akibat dari digugatnya keabsahan SHM ini maka pihak Bank Panin harus intervensi sebagai Tergugat II Intervensi karena kepentingan atas tanah itu sebagai jaminan atas pelunasan utang dari Haryanto.

Berjalannya proses persidangan dari PTUN Serang (No. 18/G/2016/PTUN-SRG), PT TUN Jakarta (No. 49/B/2017/PT.TUN.JKT), Kasasi (No. 324 K/TUN/2017), Peninjauan Kembali (No. 87 PK/TUN/2018), kesemuanya menyatakan bahwa proses perubahan nama

SHM dari H. Ali Rahmat menjadi Haryanto adalah Cacat Hukum sehingga nama di SHM tetap akan tertulis H. Ali Rahmat. Atas hasil putusan ini maka jaminan yang diberikan oleh Debitur (Haryanto) kepada Kreditur (Bank Panin) atas utangnya menjadi tidak berlaku.

Dari uraian latar belakang di atas, maka penulis akan merumuskan permasalahan yang akan diajukan antara lain sebagai berikut:

1. Bagaimana Implikasi Putusan Mahkamah Agung Nomor 87 PK/TUN/2018 atas Keabsahan Akta Jual Beli atas Tanah?
2. Bagaimana perlindungan bagi Bank atas pembatalan pencoretan balik nama Sertifikat Hak Milik oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 87 PK/TUN/2018?

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Menganalisis implikasi dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 87 PK/TUN/2018 atas keabsahan Akta Jual Beli atas Tanah;
2. Menganalisis perlindungan hukum bagi bank atas pembatalan pencoretan balik nama Sertifikat Hak Milik oleh Putusan Mahkamah Agung Nomor 87 PK/TUN/2018 yang digunakan sebagai obyek jaminan hak tanggungan

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif, dengan 3 pendekatan (Perundang-undangan, Kasus dan Konseptual). Spesifikasi penelitian ini adalah Preskriptif dengan mengumpulkan studi pustaka kemudian diperoleh berupa data sekunder yang di sajikan dengan uraian yang sistematis yang dianalisis dengan metode Normatif kualitatif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Gugatan

1. Menyatakan batal atau tidak sah pencoretan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dari nama H. ALI RACHMAT ke HARYANTO.
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret atas nama Haryanto pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dan mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C tersebut ke atas nama H. ALI RACHMAT.

Putusan

1. Menyatakan batal Menyatakan batal pencoretan balik nama atas Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dari nama H. ALI RACHMAT ke HARYANTO.
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencoret atas nama Haryanto pada Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C, dan mengembalikan Sertipikat Hak Milik Nomor : 04688/Pamulang Timur, tanggal 26 Nopember 2009, Surat Ukur Tgl. 23 Juli 2009 No. 139/Pamulang Timur/2009, Luas Tanah: 191 m2, Letak Tanah di Blok D-2 No. 15 C tersebut ke atas nama H. ALI RACHMAT.

Keberadaan hukum dalam masyarakat merupakan suatu sarana untuk menciptakan ketentraman dan ketertiban masyarakat, sehingga dalam hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lainnya dapat dijaga kepentingannya. Hukum tidak lain adalah

perlindungan kepentingan manusia yang berbentuk norma atau kaedah. Hukum sebagai kumpulan peraturan atau kaedah mengandung isi yang bersifat umum dan normatif, umum karena berlaku bagi setiap orang, dan normatif karena menentukan apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan, serta menentukan bagaimana cara melaksanakan kepatuhan pada kaedah. (Mertokusumo, 2003) Wujud dari peran hukum dalam masyarakat adalah memberikan perlindungan hukum kepada anggota masyarakat yang kepentingannya terganggu. Persengketaan yang terjadi dalam masyarakat harus diselesaikan menurut hukum yang berlaku, sehingga dapat mencegah perilaku main hakim sendiri. Tujuan pokok hukum sebagai perlindungan kepentingan manusia adalah menciptakan tatanan masyarakat yang tertib, sehingga terwujud kehidupan yang seimbang.

Menurut Sudikno Mertokusumo, bahwa hukum itu bertujuan agar tercapainya ketertiban dalam masyarakat sehingga diharapkan kepentingan manusia akan terlindungi untuk mencapai tujuannya dan bertugas membagi hak dan kewajiban antar perorangan dalam masyarakat, membagi wewenang dan mengutamakan pemecahan masalah hukum serta memelihara kepastian hukum. Menurut Subekti dalam buku Sudikno Mertokusumo berpendapat, bahwa tujuan hukum itu mengabdikan kepada tujuan Negara, yaitu mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi rakyatnya. Pada hakikatnya terdapat hubungan antara subjek hukum dengan objek hukum yang dilindungi oleh hukum dan menimbulkan kewajiban. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum tersebut harus dilindungi oleh hukum, sehingga anggota masyarakat merasa aman dalam melaksanakan kepentingannya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum dapat diartikan sebagai suatu pemberian jaminan atau kepastian bahwa seseorang akan mendapatkan apa yang telah menjadi hak dan kewajibannya, sehingga yang bersangkutan merasa aman.

Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, perjanjian adalah persetujuan tertulis atau dengan lisan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih, masing-masing bersepakat akan mentaati apa yang tersebut dalam persetujuan itu. Pembuatan perjanjian dalam bentuk tertulis dapat dipahami sebagai bentuk keinginan dari orang yang membuatnya untuk melahirkan suatu alat bukti. Baik alat bukti akta di bawah tangan maupun akta otentik harus memenuhi rumusan mengenai sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata dan secara materiil mengikat para pihak yang membuatnya (Pasal 1338 KUH Perdata) sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*pacta sunt servanda*).

Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, suatu perjanjian adalah sah apabila memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. Adanya kesepakatan kedua belah pihak

Syarat pertama dari sahnya suatu perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Kesepakatan adalah persesuaian pernyataan kehendak antara satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang sesuai itu adalah pernyataannya, karena kehendak itu tidak dapat dilihat/diketahui orang lain.

b. Kecakapan

Kecakapan adalah adanya kecakapan untuk membuat suatu perjanjian. Menurut hukum, kecakapan termasuk kewenangan untuk melakukan tindakan hukum pada umumnya, dan menurut hukum setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian kecuali orang-orang yang menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Adapun orang-orang yang tidak cakap membuat perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa, orang-orang yang dibawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin. (Soeroso, 1999)

c. Suatu Hal Tertentu

Menurut KUH Perdata hal tertentu adalah:

- 1) Suatu hal tertentu yang diperjanjikan dalam suatu perjanjian adalah harus suatu hal atau barang yang cukup jelas atau tertentu yakni paling sedikit ditentukan jenisnya (Pasal 1333 KUH Perdata);
- 2) Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok

suatu perjanjian (Pasal 1332 KUH Perdata);

d. Suatu Sebab yang Halal

Sebab yang halal yang merupakan syarat terakhir agar suatu Perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat adalah juga mengenai obyek dari Perjanjian yang dibuat. Pasal 1335 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa suatu Perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Hal ini kemudian oleh Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata secara tegas dinyatakan bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila dilarang oleh Undang-Undang, berlawanan dengan kesusilaan yang baik atau ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua disebut syarat subjektif, yang mana jika syarat tersebut tidak dipenuhi, maka perjanjian yang dibuat dapat dimintakan pembatalan oleh para pihaknya, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, yang mana jika kedua syarat tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian akan batal demi hukum. Hal ini akan berakibat perjanjian dianggap tidak pernah ada.

Beberapa hal yang menjadi penyebab kebatalan akta, antara lain: (Latumeten, 2012)

- a. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi;
- b. Batal demi hukum karena syarat objektif sahnya perjanjian tidak terpenuhi;
- c. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum;
- d. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi;
- e. Ketidakcakapan absolut;
- f. Bertentangan dengan Undang-Undang ketertiban umum atau kesusilaan;
- g. Daluwarsa permohonan pengesahan akta pendirian Perseroan Terbatas;
- h. Pelanggaran terhadap pasal-pasal dalam Undang-undang Jabatan Notaris.

Dalam hukum perjanjian ada akibat hukum tertentu jika syarat subjektif dan syarat objektif tidak dipenuhi. Jika syarat subjektif tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan sepanjang ada permintaan oleh orang-orang tertentu atau yang berkepentingan. Syarat subjektif ini senantiasa dibayangi ancaman untuk dibatalkan oleh para pihak yang berkepentingan dari orang tua, wali atau pengampu. Agar ancaman seperti itu tidak terjadi, maka dapat dimintakan penegasan dari mereka yang berkepentingan, bahwa perjanjian tersebut akan tetap berlaku dan mengikat para pihak. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum, tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Meskipun dalam perjanjian terdapat Asas Kebebasan Berkontrak terdapat pengecualian kebebasan berkontrak, yakni dalam hal kontrak-kontrak formal dan riil (bentuk perjanjian) dan syarat kausa yang diperbolehkan (isi perjanjian).

Syarat subjektif dicantumkan di awal akta. Unsur syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan, bebas dari para pihak yang berjanji atau tanpa tekanan dan intervensi dari pihak manapun tapi semata-mata keinginan para pihak yang berjanji. Unsur syarat subjektif yang kedua adalah adanya kecakapamn untuk melakukan tindakan dari pihak yang berjanji. Kecakapan melakukan suatu tindakan hukum oleh para pihak dalam akta yang akan menimbulkan akibat hukum tertentu jika tidak memenuhi syarat yang sudah ditentukan. Hal ini berkaitan dengan subjek hukum yang akan bertindak dalam akta tersebut.(Adjie, 2013) Sehingga apabila awal akta yang memuat syarat-syarat para pihak yang menghadap Notaris/PPAT tidak memenuhi syarat subyektif, maka atas permintaan orang tertentu akta tersebut dapat dibatalkan. Akta Notaris mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai alat bukti selama segala ketentuan dan syarat-syarat dalam pembuatannya sesuai. Jika terdapat prosedur yang tidak bisa terpenuhi dapat dibuktikan maka akta tersebut dapat dinyatakan sebagai akta dibawah tangan. Jika sudah berkedudukan seperti itu maka nilai pembuktiannya diserahkan kepada Hakim.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran jual beli hanya dapat

dilakukan dengan akta PPAT sebagai alat bukti yang sah. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, meskipun jual belinya sah menurut hukum. Hal demikian sependapat dengan Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu : (Adjie, 2013)

1. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (accessible), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
2. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
3. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan- aturan tersebut;
4. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
5. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Syarat pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 hal yaitu : (Sutedi, 2007)

1. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain sebagai berikut:

- a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
- c) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa

2. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta /jual belinya.

Dalam syarat pengalihan hak atas tanah tersebut baik secara materiil maupun formil dapat dijabarkan sebagai berikut :

1. Syarat Materiil

- a) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Pembeli atas nama Haryanto adalah benar sebagai orang yang mempunyai hak untuk melakukan pembelian atas tanah milik penjual. Keberadaan Pembeli juga diakui keberadaannya dan siap melakukan akad jual beli dan berproses di hadapan PPAT

- b) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Penjual dalam hal ini adalah H. Ali Rahmat Adalah orang yang berhak menjual tanah miliknya. Keberadaan dari Penjual ini yang kemudian dipertanyakan. Pada saat akad jual beli atas tanah ini, yang bersangkutan telah meninggal dunia sehingga timbul adanya pihak yang tidak berhak melakukan penjualan atas tanah milik H. Ali Rahmat. Pihak yang dapat melakukan penjual atas tanah milik H. Ali Rahmat karena yang bersangkutan telah meninggal dunia adalah ahli warisnya. Dalam hal ini harus ada kesepakatan dari seluruh ahli waris terkait penjual tanah tersebut. Dalam peristiwa ini ahli waris tidak pernah ada kesepakatan mengenai penjualan tanah atas nama H. Ali Rahmat sehingga dalam peristiwa ini dapat disimpulkan bahwa Penjual tidak pernah menjual tanah miliknya kepada pihak manapun.

- c) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Kondisi obyek jual beli atas tanah ini berupa Tanah dan Bangunan. Obyek jual beli tersebut masih ditempati oleh Ahli Waris dari Penjual (H. Ali Rahmat) dan pada saat itu

belum terjadi pemecahan atas warisan dari H. Ali Rahmat. Terdapat salah satu ahli waris yang saat peristiwa ini bergulir masih membawa Sertifikat Tanah atas nama H. Ali Rahmat tersebut sehingga dapat dikatakan bahwa kondisinya Obyek Jual Beli tersebut masih terdapat sengketa.

2. Syarat Formil

Proses kehadiran ke PPAT untuk melakukan proses jual beli atas tanah, dalam hal ini tidak dapat dilakukan karena persyaratan materilnya tidak terpenuhi. Dengan tidak diketahui keberadaan Penjual dan Obyek yang masih terjadi konflik warisan.

Penjelasan diatas dapat diambil sebuah Kesimpulan bahwa proses jual beli hak atas tanah tersebut menjadi cacat dan dari peristiwa itu seharusnya tidak pernah ada dan tidak pernah terjadi proses jual beli antara H. Ali Rahmat sebagai Penjual dengan Haryanto sebagai Pembeli.

Peristiwa yang terjadi Adalah bahwa obyek Jual beli tersebut telah dilakukan jual beli dan telah dilakukan balik nama yang tadinya H. Ali Rahmat menjadi Haryanto. Oleh Haryanto tanah yang telah berubah menjadi namanya ini di kemudian hari dijamin ke Bank Panin. Pasca dijamin tersebut, ahli waris H. Ali Rahmat melakukan gugatan ke PTUN Serang dengan petitum agar Badan Pertanahan Nasional membatalkan pencoretan atas Sertifikat Tanah sehingga kembali menjadi atas nama H. Ali Rahmat.

Adapun mengenai alasan suatu akta menjadi batal demi hukum antara lain adalah: (Luwesi,2015)

a. Batal demi hukum karena syarat perjanjian formil tidak terpenuhi.

Pada perjanjian yang tergolong sebagai perjanjian formil, tidak terpenuhinya ketentuan tentang, misalnya bentuk atau format perjanjian, cara pembuatan perjanjian, ataupun cara pengesahan perjanjian, sebagaimana diwajibkan melalui peraturan perundang-undangan, berakibat perjanjian formil batal demi hukum. Formalitas tertentu itu, misalnya tentang bentuk atau format perjanjian yang harus dibuat dalam bentuk tertentu, yakni dengan akta autentik ataupun akta dibawah tangan.

b. Batal demi hukum karena syarat objektif sah nya perjanjian tidak terpenuhi

Syarat objektif sah nya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH perdata, yaitu untuk sah nya perjanjian harus ada suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal

c. Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum

Ketidak berwenangan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum berbeda dengan ketidakcakapan seseorang untuk melakukan tindakan hukum. Mereka yang tidak berwenang melakukan tindakan hukum adalah orang-orang yang oleh Undang-undang dilarang melakukan tindakan hukum tertentu.

d. Batal demi hukum karena ada syarat batal yang terpenuhi

Syarat batal dalam sebuah perjanjian adalah suatu peristiwa atau fakta tertentu yang belum tentu akan terjadi di masa depan, namun para pihak dalam perjanjian tersebut sepakat bahwa bila peristiwa atau fakta tersebut benar terjadi maka perjanjian tersebut menjadi batal. Perjanjian dengan syarat batal tersebut terpenuhi, menimbulkan akibat kembalinya keadaan pada kondisi semula pada saat timbulnya perikatan itu atau dengan kata lain perjanjian yang batal demi hukum itu berlaku surut hingga ke titik awal perjanjian itu dibuat.

e. Ketidakcakapan Absolut

Ketidakcakapan dapat dibedakan menjadi 2 (dua) hal, yaitu

- 1) Ketidak cakapan absolut maksudnya ketidakcakapan karena keadaan atau kenyataan
- 2) Ketidakcakapan relative maksudnya ketidakcakapan menurut hukum (secara yuridis). Contohnya anak dibawah umur (belum dewasa) atau perbuatan Direksi yang memerlukan persetujuan menurut anggaran dasar tetapi dilakukan tanpa persetujuan.

- Ketidakcakapan absolut menyebabkan orang-orang tersebut secara factual tidak mampu menentukan sendiri kehendak mereka, sehingga mengakibatkan akta yang dibuatnya sejak semula menjadi tidak sah atau batal demi hukum
- f. Bertentangan dengan Undang-undang, Ketertiban Umum atau Kesusilaan
Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya dengan Undang-undang Ketertiban Umum dan Kesusilaan baik perjanjian terlarang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek, yaitu:
- 1) Substansi perjanjian yang dilarang
Contohnya pengalihan barang jaminan kepada kreditor dalam hal debitor wanprestasi lalai, dilarang oleh Undang-undang;
 - 2) Pelaksanaan perjanjian yang dilarang
Jual beli kayu bulat tidak dilarang namun jika diekspor kayu gelondongan (pelaksanaan perjanjian menjadi terlarang). Perjanjian ini menjadi batal demi hukum, jika kausa yang terlarang (pengiriman kayu keluar negeri) diketahui sejak semula oleh para pihak.
 - 3) Motivasi atau maksud dan tujuan membuat perjanjian yang dilarang
Maksud dan tujuan pembuatan perjanjian yang dilarang adalah perjanjian yang sengaja dibuat untuk menyelundupi Undang-undang atau menghindari ketentuan Undang-undang.
Bertentangan dengan ketertiban umum maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan asas-asas pokok (fundamental) dari tatanan masyarakat sedangkan bertentangan dengan kesusilaan baik maksudnya perbuatan yang melanggar atau bertentangan dengan norma kesusilaan atau masyarakat dan kesusilaan baik ini dapat berubah sesuai dengan tempat dan waktu
- g. Daluwarsa permohonan pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas
Dalam lewatnya jangka waktu 60 hari, tanpa ada pengesahan perseroan sebagai badan hukum, maka akta pendirian berikut perubahannya jika ada menjadi batal dan perseroan menjadi bubar demi hukum dengan lewatnya waktu dan pemberesan dilakukan oleh pendiri.
- h. Pelanggaran terhadap pasal-pasal dalam Undang-undang Jabatan Notaris
Berdasarkan pendapat tersebut diatas, dihubungkan dengan peristiwa yang terjadi, maka akan merujuk pada alasan suatu akta menjadi batal demi hukum huruf c, yaitu “Batal demi hukum karena dibuat oleh orang yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum”. Dalam proses penandatanganan akta jual beli hak atas tanah, jelas bahwa akta tersebut ditandatangani oleh yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum (menandatangani akta) karena pada saat akta tersebut ditandatangani pada tanggal 23 Juni 2015, Penjual (H. Ali Rahmat) telah meninggal dunia di tanggal 28 Mei 2015.
Peristiwa ini kemudian seolah memberikan penjelasan bahwa ada “orang” yang mengaku sebagai Penjual (H. Ali Rahmat) yang kemudian melakukan akad dan menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT. Sehingga dalam peristiwa ini dapat dikatakan bahwa akad itu batal demi hukum atau perjanjian atau akad jual beli tersebut tidak pernah ada.
PTUN Serang (Putusan Nomor 18/G/2016/PTUN-SRG) mengabulkan apa yang menjadi petitum dari ahli waris H. Ali Rahmat dan kemudian dikuatkan di Tingkat Banding oleh PT TUN (Putusan Nomor 49/B/2017/PT.TUN.JKT) dan kemudian dikuatkan lagi di Tingkat Kasasi oleh Mahkamah Agung (Nomor 324 K/TUN/2017) dan dalam Peninjauan Kembali (Putusan Nomor 87 PK/TUN/2018) tetap diputus sesuai dengan apa yang menjadi Keputusan PTUN Serang. Dari putusan tersebut maka seolah Obyek jaminan yang diajukan oleh Haryanto menjadi tidak ada.
Berbicara mengenai masalah perkreditan ini tentu tidak dapat dilepaskan dengan masalah hukum jaminan, karena di antara kedua masalah tersebut terkait erat satu dengan lainnya. Dalam proses pemberian kredit yang dilakukan oleh pihak bank selaku kreditur

kepada debitur, kemungkinan terjadi resiko seperti kegagalan atau kemacetan dalam pelunasan hutang oleh debitur sangatlah besar. Sehingga diperlukan jaminan kebendaan yang dipersyaratkan oleh bank kepada debitur guna menjamin pelunasan kredit tersebut. Jaminan yang paling banyak digunakan adalah hak atas tanah, karena nilai atau harganya yang cenderung meningkat. Dalam hal tersebut di atas, jelas bahwa perlindungan hukum diberikan kepada kreditur melalui Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Adapun ketentuan Pasal dalam UUHT yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur adalah:

a. Pasal 1 angka 1: Memberikan kedudukan yang diutamakan atau didahulukan kepada pemegang Hak Tanggungan (*droit de preference*).

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Hak Tanggungan menyebutkan bahwa pengertian Hak Tanggungan :

“Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang selanjutnya disebut Hak Tanggungan adalah 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 lain”

b. Pasal 6, Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3), serta Pasal 20 ayat (2) dan (3) : tentang Eksekusi Hak Tanggungan

Pelaksanaan eksekusi atas objek Hak Tanggungan ini merupakan salah satu wujud perlindungan hukum yang diberikan kepada pihak kreditur apabila debitur wanprestasi. Eksekusi berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 dibedakan menjadi 3, yaitu:

1) Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : *Parate Executie* atau Lelang tanpa melalui Pengadilan

Ketentuan dalam Pasal 6 Undang-Undang ini berbunyi : “Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut”.

2) Pasal 14 ayat (1), (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Eksekusi atau Lelang melalui Pengadilan atas Sertifikat Hak Tanggungan

Hak Tanggungan Ketentuan dalam Pasal 14 ini berbunyi :

a) Ayat (1) : “Sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat Hak Tanggungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

b) Ayat (2) : “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”.

c) Ayat (3) : “Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte hypotheek* sepanjang mengani hak atas tanah”.

3) Pasal 20 ayat (2) dan (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 : Penjualan di bawah tangan

Ketentuan dalam Pasal 20 ini berbunyi :

a. Ayat (2) : “... dan pemegang Hak Tanggungan, penjualan obyek Hak Tanggungan dapat dilaksanakan di bawah tangan jika dengan demikian itu akan dapat diperoleh harga tertinggi yang menguntungkan semua pihak.”

b. Ayat (3) : “Pelaksanaan penjualan sebagaimana dimaksud pada

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

4) Pasal 11 ayat (2) : tentang Janji-Janji yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Semua janji yang tercantum dalam Pasal ini tidak mutlak seluruhnya memberikan perlindungan hukum terhadap kreditur, tetapi hanya sebagian janji saja yang sungguh memberikan perlindungan bagi kreditur apabila debitur wanprestasi.

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi :

Ayat (2) :

- a. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk menyewakan objek Hak Tanggungan dan/atau menentukan atau mengubah jangka waktu sewa dan/atau menerima uang sewa dimuka, kecuali dengan persetujuan tertulis terlebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- b. janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan untuk mengubah bentuk atau tata susunan obyek Hak Tanggungan, kecuali dengan persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- c. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk mengelola objek Hak Tanggungan berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Negeri yang daerah hukumnya meliputi letak objek Hak Tanggungan apabila debitur sungguh- sungguh cidera janji;
- d. janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk menyelamatkan objek Hak Tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi objek Hak Tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang;
- e. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk untuk menjual atas kekuasaan sendiri objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji.
- f. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas objek Hak Tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang Hak Tanggungan;
- g. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila objek Hak Tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi Hak Tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum;
- h. janji bahwa pemegang Hak Tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari uang asuransi yang diterima pemberi Hak Tanggungan untuk pelunasan piutangnya, jika objek Hak Tanggungan diasuransikan;
- i. janji bahwa pemberi Hak Tanggungan akan mengosongkan objek Hak Tanggungan pada waktu eksekusi Hak Tanggungan.

Ketentuan dalam Pasal 11 ayat (2) ini memuat janji-janji yang tercantum dalam suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dimana janji-janji tersebut merupakan wujud perlindungan hukum bagi pemegang Hak Tanggungan (kreditur), khususnya ketika debitur wanprestasi atau cidera janji. Perlindungan hukum tersebut berupa adanya janji yang membatasi kewenangan pemberi Hak Tanggungan (debitur) untuk tidak melakukan tindakan yang merugikan pemegang Hak Tanggungan (kreditur) atau janji yang harus dilakukan apabila debitur wanprestasi, serta adanya janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk melakukan hal tertentu.

5) Pasal 7 : *Asas Droit de Suite* (Hak Tanggungan selalu mengikuti objek yang dijaminan dalam tangan siapapun objek itu berada).

Ketentuan dalam Pasal ini berbunyi : “Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya dalam tangan siapapun objek tersebut berada”.

Pasal 1381 KUH Perdata perjanjian kredit hanya dapat hapus atau berakhir disebabkan antara lain:

- 1) Pembayaran, merupakan kewajiban debitur secara sukarela untuk memenuhi perjanjian yang telah diadakan
- 2) Subrogasi, diatur dalam Pasal 1400 KUH Perdata dimana disebutkan bahwa subrogasi adalah penggantian hak-hak si berpiutang (kreditur) oleh seorang pihak ketiga yang membayar kepada si berpiutang (kreditur).
- 3) Pembaruan utang (novasi) yaitu dibuatnya perjanjian kredit yang baru untuk atau sebagai pengganti perjanjian kredit yang lama. Sehingga dengan demikian yang hapus atau berakhir adalah perjanjian kredit yang lama. Dalam Pasal 1413 KUH Perdata disebutkan ada 3 (tiga) cara untuk terjadinya novasi yaitu:
 - a. Membuat perjanjian baru yang bertujuan mengganti kreditur lama dengan kreditur baru.
 - b. Membuat perjanjian baru yang bertujuan mengganti debitur lama dengan debitur baru
 - c. Membuat perjanjian baru yang bertujuan untuk memperbaharui atau merubah objek atau isi perjanjian. Pembaharuan objek perjanjian ini terjadi jika kewajiban tertentu dari debitur diganti dengan kewajiban lain
- 4) Perjumpaan utang atau kompensasi, menurut Pasal 1425 KUH Perdata adalah suatu keadaan dimana pihak kreditur dan debitur memperjumpakan atau memperhitungkan utang piutang sehingga perjanjian kredit tersebut menjadi hapus.

Apabila dari ke 4 (empat) syarat tersebut tidak terpenuhi maka perjanjian kredit tidak bisa dihapuskan, akta perjanjian kredit tidak akan hilang atau hapus hanya karena pelanggaran syarat objektif suatu perjanjian, akta perjanjian kredit hanya dapat diberi sanksi berupa mempunyai kekuatan pembuktian dibawah tangan saja. Sebenarnya sebagaimana tersebut di atas bisa dianalogikan sebagai berikut: jika ada seseorang A berhutang kepada si B dengan jaminan berupa sebuah rumah, yang mana ternyata rumah tersebut proses peralihan hak kepemilikannya bermasalah. Si B yang tidak mengetahui kalau jaminan rumah tersebut bermasalah tetap memberikan pinjaman. Suatu ketika ada pihak lain (pihak ke 3 (tiga)) yang mempermasalahkan jaminan rumah tersebut, dan akhirnya rumah tersebut jatuh ketangan Pihak ke 3 (tiga), hal ini tidak serta merta menjadikan hutang Si A hilang atau hapus kepada si B. Si A tetap memiliki hutang kepada si B walaupun objek jaminannya telah hilang.

Berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata yang berbunyi: “segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.” Debitur tetap harus melunasi hutangnya kepada kreditur, karena berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata segala kebendaan milik debitur menjadi tanggungan untuk perikatannya atau hutangnya, walaupun objek jaminan yang diberikan kepada kreditur bermasalah/cacat, kreditur tetap memiliki hak untuk mengambil pelunasan dari kredit yang telah diberikannya ke debitur berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata tersebut.

Perjanjian Kredit adalah merupakan satu perjanjian pokok dalam arti ada penyerahan uang dan kreditur (bisa berupa bank) kepada nasabah (debitur) berfungsi sebagai alat bukti mengenai batasan-batasan hak dan kewajiban diantara Kreditur dan Debitur dan berfungsi sebagai alat untuk melakukan monitoring kredit. Sedangkan perjanjian penjaminannya adalah merupakan perjanjian *assessor* (ikutan) berfungsi memberikan keyakinan kepada pihak Bank (kreditur) atas kesanggupan Debitur untuk melunasi kredit sesuai yang diperjanjikan.

Jaminan yang diberikan Debitur harus dibuat dalam bentuk perjanjian antara Kreditur dan penjamin yang disebut perjanjian pengikatan jaminan. Semua perjanjian

pengikatan jaminan bersifat *accessoir*, artinya perjanjian pengikatan jaminan ekstensinya atau keberadaannya tergantung pada perjanjian pokok, yaitu perjanjian kredit. Dengan demikian, perjanjian kredit harus dibuat terlebih dahulu kemudian dibuat perjanjian pengikatan jaminan. Jika perjanjian kredit berakhir karena kreditnya telah dilunasi atau berakhir karena sebab lain, maka berakhir pula perjanjian pengikatan jaminan. Namun, jika perjanjian pengikatan jaminan cacat dan batal karena suatu sebab hukum, maka perjanjian kredit sebagai perjanjian pokok tidak batal. Debitur tetap harus melunasi utangnya sesuai perjanjian kredit.

Seharusnya dalam dalam hal peralihan objek jaminan yang tidak sah, tidak serta merta membatalkan Perjanjian Pokoknya, sehingga akta perjanjian kredit tersebut seharusnya tetap sah dan Debitur harus tetap melunasi hutangnya kepada Kreditur.

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. (Rahardjo,1993)

Teori Perlindungan hukum menurut Philipus M. Hadjon, bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu: (Hadjon,1987)

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif

Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah mendapat bentuk yang definitif. Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah.

Teori yang dikemukakan oleh Hadjon ini jika dikaitkan dengan kasus hukum diatas, bahwa KUHPerdara telah mengatur dalam Pasal 1131 yaitu Segala kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. Kreditur dengan cacatnya akta jual beli ataupun dibatalkannya SHM oleh Pengadilan tetap dapat meminta pelunasan kepada Debitur dengan seluruh hartanya atas utang yang telah diberikan. Hal ini berkaitan dengan teori perlindungan hukum preventif.

Kasus ini hanya diputus melalui Pengadilan Tata Usaha Negara, jadi berkaitan dengan perlindungan perdatanya terhadap Kreditur belum diputus oleh Pengadilan. Sehingga dari situ perlindungan represifnya belum dapat diberikan.

KESIMPULAN

1. Implikasi dari adanya pembatalan pencoretan balik nama atas Sertipikat Hak Milik oleh Putusan Pengadilan Adalah tidak sahnya Akta Jual Beli atas Sertifikat Hak Milik karena

- keseepakatan perjanjian tersebut dilakukan oleh pihak yang tidak mempunyai hak sehingga akta jual beli tersebut telah batal demi hukum;
2. Kreditur mendapatkan Perlindungan hukum berupa Kreditur tetap dapat meminta pelunasan dari hutang yang diberikan kepada debitur walaupun objek jaminan telah berganti nama kembali ke pemilik asal karena putusan Pengadilan.

REFERENSI

- Adjie, Habib, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2013
- Hadjon, Philipus M., *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987
- Kurnia, Ryan Ganang, Pujiyono, M Najib Imanullah, “Problematika Pelaksanaan POJK Nomor 45/POJK.03/2017 dalam Penyelesaian Kredit Kecil dan Mikro yang Macet Karena Bencana Alam, *Jurnal IUS*, Volume 6 No. 3, Desember 2018, hlm 456-467
- Latumeten, Pieter E. Latumeten, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, Tuma Press, Jakarta, 2012
- Luwesi, Fet Chan, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Terhadap Pembatalan Akta Pengakuan Hutang Berdasarkan Putusan Pengadilan”, *Jurnal Repertorium*, Edisi 3 Januari-Juni, 2015, hlm. 3-5
- Mertokusumo, Sudikno, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003, hlm 39
- R. Soeroso, *Perjanjian di Bawah Tangan (Pedoman Pembuatan dan Aplikasi Hukum)*, Alumni Bandung, Bandung, 1999
- Raharjo, Satjipto, “Penyelenggaraan Keadilan dalam Masyarakat yang Sedang Berubah”, *Jurnal Masalah Hukum*. 1993
- Sari, Anisa Kartika, “Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Hak Tanggungan yang Tidak didaftarkan di Kantor Pertanahan”, *Jurnal Repertorium*. Vol 3. Edisi Januari-Juni 2015. Surakarta, hlm. 163-171
- Sutedi, Adrian.SH,MH., *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika, Bandung, 2007