

BAB I

KASUS POSISI DAN PERMASALAHAN HUKUM

A. KASUS POSISI

Kronologis kasus dalam penulisan Legal Memorandum ini adalah sebagai berikut :

Pada tanggal 6 Oktober 1993 Nyonya X dengan persetujuan suaminya meminjam uang kepada Nyonya Y sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) yang dituangkan dalam Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan nomor 7 tanggal 6 Oktober 1993 yang dibuat dihadapan Z selaku notaris di Bandung.

Pinjaman tersebut harus dikembalikan seluruhnya kepada Nyonya Y dalam waktu 6 (enam) bulan lamanya atau selambat-lambatnya pada tanggal 24 Maret 1994. Nyonya X harus membayar bunga kepada Nyonya Y sebesar 3% per bulan dihitung dari jumlah pokok utangnya. Bunga tersebut harus dibayar setiap bulan berturut-turut selambat-lambatnya pada tanggal 24 dari setiap bulan.

Pada tanggal 24 Oktober 1993 Nyonya X harus membayar utang untuk pertama kalinya kepada Nyonya Y. Pembayaran utang tersebut harus dilakukan di rumah Nyonya Y dengan memakai kwitansi yang sah. Untuk menjamin pembayaran kembali utangnya tersebut, Nyonya X dengan persetujuan suaminya memberi kuasa kepada Nyonya Y untuk dan atas nama Nyonya X memasang hipotik pertama dan selanjutnya atas sebidang tanah Hak Milik Adat, Persil nomor

22 D. IV, Kohir nomor C. 1405 seluas $\pm 7.310 \text{ m}^2$ berikut dengan segala sesuatu lainnya yang berada di atas tanah hak tersebut, yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kabupaten Bandung, Kecamatan Cimenyan, Desa Ciburial setempat dikenal sebagai Blok Neglasari, Jalan Desa, milik Nyonya X berdasarkan Akta Jual Beli tanggal 10 Maret 1993 Nomor 37/Cimenyan /III/1993 yang dibuat di hadapan A, Camat, Kepala Wilayah Kecamatan Cimenyan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pada tanggal 24 Maret 1994, Nyonya X tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran utangnya kepada Nyonya Y. Pembayaran utang dilakukan oleh Nyonya X dengan rincian sebagai berikut:

- Cicilan I : tanggal 15 Januari 1996 sebesar Rp 20.000.000,- dibayar secara tunai.
- Cicilan II : tanggal 16 Februari 1996 sebesar Rp 10.000.000,- dibayar melalui Bilyet Giro Bank Umum Servitia. No. 116195 ditambah dengan pembayaran tunai sebesar Rp 10.000.000,- (tidak diberikan tanda bukti pembayaran).
- Cicilan III : dibayar secara tunai sebesar Rp 20.000.000,- (tidak diberikan tanda bukti pembayaran).
- Cicilan IV : tanggal 16 April 1996 sebesar Rp 20.000.000,- dibayar melalui Bilyet Giro Bank Umum Servitia No. 293055.

Oleh karena itu, setelah tanah Hak Milik Adat tersebut selesai disertipikatkan menjadi tanah Hak Milik berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 1620/Desa Ciburial maka berdasarkan Pasal 6 Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan nomor 7 tanggal 6 Oktober 1993, Nyonya Y memasang Hak Tanggungan yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 76/13/CMY/APHT/1996 tanggal 5 Nopember 1996 yang dibuat dihadapan PPAT A. Berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 632/1997 tanggal 18 Maret 1997.

Pada tanggal 24 Agustus 2000 dilakukan lelang atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 1620/Desa Ciburial tersebut yang dituangkan dalam Petikan Risalah Lelang Nomor 404/2000 tanggal 24 Agustus 2000 dan yang menjadi pemenang lelangnya adalah K sebagai kuasa dari Tuan L.

Pada tanggal 17 Desember 2007 Tuan L meminjam uang kepada P.T. Bank M Tbk. dengan menjaminkan sebidang tanah Hak Milik Nomor 1620/Desa Ciburial tersebut yang dituangkan dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 804/2007 tanggal 17 Desember 2007 dan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan tersebut Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 48/2008 tanggal 14 Januari 2008.

Dari Kasus Posisi tersebut di atas terdapat permasalahan hukum yang berkaitan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 76/13/CMY/APHT/1996 tanggal 5 Nopember 1996. Akta Pemberian Hak

Tanggungan tersebut dibuat berdasarkan kuasa untuk memasang hipotik yang dimuat dalam Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan nomor 7 tanggal 6 Oktober 1993. Menurut Pasal 24 ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang diundangkan pada tanggal 9 April 1996: “ Surat kuasa membebankan hipotik yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang ini dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dalam waktu 6 (enam) bulan terhitung sejak saat berlakunya Undang-Undang ini, dengan mengingat ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (5).” Dengan demikian Surat Kuasa untuk memasang Hak Tanggungan yang ada pada saat diundangkannya Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah hanya dapat digunakan sebagai Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan selambat-lambatnya pada tanggal 9 Oktober 1996. Oleh karena itu, kuasa untuk memasang hipotik yang dimuat dalam Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan nomor 7 tanggal 6 Oktober 1993 hanya berlaku sampai dengan tanggal 9 Oktober 1996 dan setelah itu tidak dapat dijadikan dasar untuk membebankan Hak Tanggungan. Dalam hal demikian apabila dilakukan penjualan objek Hak Tanggungan secara lelang maka akan menimbulkan permasalahan hukum bagi pembeli yang beriktikad baik dalam lelang objek Hak Tanggungan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk menuangkan kasus tersebut dalam Legal Memorandum yang mengkaji lebih lanjut mengenai “Kekuatan Hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Dibuat Berdasarkan

Kuasa Untuk Memasang Hipotik yang Dimuat dalam Perjanjian Pengakuan Utang dengan Jaminan Dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah dan Perlindungan Hukum bagi Pembeli yang Beriktikad Baik dalam Lelang Objek Hak Tanggungan.”

1.2. PERMASALAHAN HUKUM

Permasalahan hukum yang akan dibahas lebih lanjut dalam tulisan ini akan dibatasi dalam dua permasalahan hukum sebagaimana akan diuraikan di bawah ini. Penentuan pokok permasalahan hukum merupakan masalah penting dalam penyusunan Legal Memorandum oleh karena itu untuk menentukan permasalahan hukum penulis akan membuat pertanyaan hukum sederhana dengan rumusan sebagai berikut : apakah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan kuasa untuk memasang hipotik yang dimuat dalam perjanjian pengakuan utang dengan jaminan dapat dibenarkan secara hukum dan, apakah perbuatan pembeli yang beriktikad baik dalam lelang suatu objek Hak Tanggungan berdasarkan Petikan Risalah Lelang dapat dibenarkan. Sehingga, berdasarkan pernyataan hukum tersebut maka dirumuskan permasalahan hukum atas kasus di atas sebagai berikut :

1. Bagaimana kekuatan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat berdasarkan kuasa untuk memasang hipotik yang dimuat dalam Akta Pengakuan Utang dengan Jaminan Nomor 7 tanggal 6 Oktober 1993

dikaitkan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ?

2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli yang beriktikad baik dalam lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Petikan Risalah Lelang Nomor 404/2000 tanggal 24 Agustus 2000 ?

