



KEDUDUKAN PEMBERIAN JAMINAN ATAS OBJEK MILIK ORANG LAIN YANG DIPEROLEH BERDASARKAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI

Oleh:

Elsha Ilham Putri¹email: elshai@yahoo.com, **Rosnidar Sembiring**² email: oni_usu@yahoo.com,
Suprayitno³ email: suprayit91@gmail.com, **Mulhadi**⁴ email: mulhadi@usu.ac.id

Prodi Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Abstrak

Fakta yang sering terjadi bahwa tidak sedikit Notaris/PPAT melakukan kesalahan, kelalaian, dan mengabaikan peraturan perundang-undangan sehingga pada akhirnya menimbulkan masalah dikemudian hari seperti kasus pemberian jaminan diatas objek milik orang lain dalam Putusan Nomor 2962 K/Pdt/2019. Permasalahan yang diteliti adalah kedudukan objek jual beli yang telah dialihkan kepada pihak lain, kedudukan pemberian jaminan atas objek yang telah dialihkan dan analisis hukum terhadap penerapan hukum hakim dalam putusan tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang disajikan secara deksriptif. Pendekatan penelitian dilakukan melalui metode pendekatan kasus. Sumber data diperoleh dari sumber hukum primer, tersier dan sekunder. Data dioalah melalui kualitatif dan disimpulkan secara deduktif. Hasil penelitian ini adalah penjual yang menjaminkan objek jual beli yang telah dialihkan kepada pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup. Pemberian jaminan atas objek yang telah dialihkan kepada pihak lain mengakibatkan hubungan hukum terhadap tanah juga beralih kepada kreditur.

Kata Kunci : Jaminan, Hak Milik, Akta Pengikatan Jual Beli

Abstract

The fact that often happens that not a few Notaries / PPATs make mistakes, negligence, and ignore the laws and regulations so that in the end it causes problems in the future such as the case of granting guarantees on objects belonging to other people in Decision Number 2962 K / Pdt / 2019. The problems studied are the position of the sale and purchase object that has been transferred to another party, the position of granting collateral for the object that has been transferred and legal analysis of the application of the judge's law in the decision. The research method used is normative legal research which is presented descriptively. The research approach is carried out through the case approach method. Data sources are obtained from primary, tertiary and secondary legal sources. The data is analyzed through qualitative and deductive conclusions. The result of this research is that the seller who guarantees the object of sale and purchase that has been transferred to another party is an unlawful act because it violates the rights of others, contrary to the legal obligations of the perpetrator, contrary to decency and contrary to propriety in paying attention to the interests of self and property of others in the association of life. The granting of security over an object that has been transferred to another party results in the legal relationship to the land also shifting to the creditor.

Keywords: Collateral, Property Rights, Sale and Purchase Binding Deed



I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Prinsip dasar pemberian kredit sebenarnya adalah kepercayaan atau keyakinan dari kreditur bahwa debitur pada masa yang akan datang mempunyai kesanggupan untuk memenuhi segala sesuatu yang telah diperjanjikan. Bank dalam memberikan pinjaman atau menyalurkan kredit menggunakan prinsip kehati-hatian demi menjaga kualitas. Prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principle*) adalah suatu asas atau prinsip yang menyatakan bahwa bank dalam menjalankan fungsi dan kegiatan usahanya wajib bersikap hati-hati (*Prudent*) dalam rangka melindungi dana masyarakat yang dipercayakan padanya.

Pentingnya suatu jaminan oleh kreditur (bank) atas suatu pemberian kredit tidak lain adalah karena jaminan merupakan salah satu upaya untuk mengantisipasi resiko yang mungkin timbul dalam tenggang waktu antara pelepasan dan pelunasan kredit.¹ Tidak semua aset bisa menjadi agunan, aset haruslah memiliki beberapa kriteria, salah satu aset yang memenuhi kriteria adalah tanah yang merupakan jaminan yang paling diprioritaskan karena harga tanah yang tinggi dan tidak akan menghadapi penyusutan harga sehingga sangat digunakan bagi kreditur sebagai pengaman

dalam pemberian kredit bagi kreditur kepada debitur dengan pengikatan Hak Tanggungan.²

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 terhadap kreditor-kreditor lain.³ Objek Hak Tanggungan adalah: Hak-hak atas tanah yaitu Hak Milik (HM), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Pakai (HP) dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS).⁴

Hak Tanggungan terjadi berdasarkan kesepakatan-kesepakatan selain dibuat tertulis bahkan harus dilakukan oleh atau dihadapan pejabat yang berwenang, guna menjamin pemenuhan hak dan kewajiban di antara mereka di samping sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan hukum jika terjadi pengingkaran pada salah satu pihak.⁵

Pejabat yang berwenang yang dimaksud adalah Notaris/PPAT namun fakta yang sering terjadi bahwa tidak sedikit Notaris/PPAT yang dikenakan sanksi hukum karena dalam jabatannya melakukan kesalahan, kelalaian, dan mengabaikan peraturan perundang-undangan, kode etik dan moral yang berlaku baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja,⁶

¹H. Budi Untung, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta: Andi Yogyakarta, 2012, Hal. 57

²Asya, Alvira Sabrina, Siti Malikhatun Badriyah, dan Rahandy Rizki Prananda, "Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Diikat APHT Di PT Bank Sinarmas Bsd", *Diponegoro Law Journal*, Vol. 10, No 2, 2021, Hal. 289

³Pasal 1 ayat (1) Undang - Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁴Pasal 4 ayat (1) Undang - Undang Nomor 4

Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

⁵Dedy Pramono, "Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia", *Lex Jurnalica*, Vol 1, No .3, 2015, Hal. 251

⁶Agus Santoso, "Tindak Pidana Korupsi Yang Dilakukan Notaris-Ppat Dalam Menjalankan Kewenangan Jabatannya", *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, Vol 4, No1, 2020, Hal. 55.



sehingga pada akhirnya menimbulkan masalah dikemudian hari baik dalam bidang perdata maupun pidana.

Salah satunya persoalan hukum tentang dasar ketidaktelitian Notaris/PPAT sehingga terjadi pemberian jaminan untuk menerbitkan Hak Tanggungan diatas objek milik orang lain yang diperoleh berdasarkan akta pengikatan jual beli. Hal tersebut dialami oleh R. Djimat Persada (RDP) yang harus menerima putusan pengadilan dengan kerugian akan kehilangan hak miliknya yang mana pelakunya sendiri adalah rekan bisnisnya yang bernama Safri Alias Affy (SAA). Dalam perjalanan bisnis mereka SAA pernah diberikan kepercayaan untuk mencari pinjaman untuk tambah modal bisnis mereka dengan menyarankan tanahnya nantinya akan dijadikan sebagai jaminan, namun seiring berjalanya waktu komunikasi tentang tambahan modal tidak kunjung dilanjutkan hingga pada saat RDP mengetahui SAA telah berhasil memperoleh pinjaman dalam bentuk kredit perbankan dari PT Bank Mega Tbk (PT. BANK M).

Terjadinya kasus diawali dari H yang memiliki sebidang tanah seluas 1529 M² di Rangkapan jaya dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 08279/Rangkapan Jaya. H kemudian menjual tanah tersebut kepada RDP melalui Akta Pengikatan Jual Beli No. 07 tanggal 16 Agustus 2011 dihadapan Notaris Mega Shinta Tjahya P. Tujuan dari RDP membeli tanah tersebut adalah untuk kepentingan perkembangan usaha mendirikan perumahan, namun RDP terkendala dana untuk membangun unit perumahan diatas tanah yang dibeli tersebut karena itu SAA sebagai rekan bisnis

memberikan saran untuk melakukan pinjaman kredit ke Bank.

RDP yang menganggap SAA sebagai orang kepercayaan kemudian menyetujui hal tersebut sehingga RDP menyerahkan berupa SHM yang dikuasainya kepada SAA untuk menjaminkan dan memperoleh pinjaman dari PT. Bank M. Namun seiring berjalan waktu SAA tidak pernah memberitahukan kelanjutan dari pinjaman tersebut dan tiba-tiba RDP mengetahui tanah yang dikuasainya telah diagunkan dimana tercatat pada Akta Pemberian Hak Tanggungan No.01/2012 tanggal 6 Januari 2012 dan Sertipikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 1295/2012 tanggal 15 Febuari 2012.

Berdasarkan penjabaran kasus di atas, maka penelitian ini bermaksud untuk meneliti secara mendalam tentang kedudukan sebidang tanah yang diperoleh dari perjanjian jual beli kemudian tanpa sepengetahuan pembeli, penjual bersama pihak lain menjaminkan tanah tersebut kepada pihak bank sehingga menimbulkan perikatan kredit dan pembebanan Hak Tanggungan diatas objek tanah tersebut.

B. Perumusan masalah

Rumusan masalah yang akan dibahas pada penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kedudukan perbuatan hukum penjual yang menjaminkan objek jual beli yang telah dialihkan kepada pihak lain ?
2. Bagaimana kedudukan pemberian jaminan atas objek yang telah dialihkan kepada pihak lain (Studi Putusan Nomor: 2962 K/Pdt/2019)
3. Bagaimana analisis hukum atas Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2962 K/PDT/2019 terhadap pemberian jaminan atas objek yang telah dialihkan kepada pihak lain.



C. Metode Penelitian

1. Sifat dan Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini ialah penelitian hukum normatif atau penelitian hukum doktrinal yang artinya serangkaian proses guna mengetahui rangkaian doktrin, prinsip, maupun aturan hukum untuk dapat mendeskripsikan mengenai isu hukum yang sedang diteliti”.⁷

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis yaitu “mengungkapkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan teori-teori hukum yang menjadi objek penelitian⁸, deskriptif analitis digunakan karena penulisan hukum ini berhubungan dengan ketentuan hukum dan suatu keadaan atau obyek tertentu secara faktual dan akurat.⁹

2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan dalam penelitian ini digunakan pendekatan kasus (*case approach*). Dalam pendekatan ini diadakan untuk meneliti pandangan dan doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum tentang penerbitan sertipikat hak atas tanah dan kepastian hukumnya. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut, akan diperoleh ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi.¹⁰

3. Sumber Data

Penelitian hukum tidak dikenal adanya

data, sebab dalam penelitian hukum khususnya Yuridis Normatif sumber penelitian hukum diperoleh dari kepustakaan bukan dari lapangan untuk itu istilah yang dikenal adalah bahan hukum yang terbagi atas bahan hukum primer, sekunder dan tersier.¹¹

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan *Library Research* berupa telaah arsip atau studi pustaka seperti buku-buku, makalah, artikel, majalah, jurnal, koran atau karya pakar hukum konvensional,¹² tujuannya untuk mendapatkan gambaran dari sudut pandang subjek yang berkaitan dengan penelitian ini.

5. Analisis Data Dan Penarikan Kesimpulan

Metode analisis data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara mengumpulkan bahan-bahan hukum yang relevan dengan permasalahan yang diteliti, memilih kaidah-kaidah hukum atau doktrin yang sesuai dengan penelitian, mensistematisasikan kaidah-kaidah hukum, azas atau doktrin, menjelaskan hubungan-hubungan antara berbagai konsep, pasal atau doktrin yang ada, menarik kesimpulan dengan pendekatan deduktif artinya diawali dengan mengemukakan secara umum kemudian diakhiri dengan menarik kesimpulan yang bersifat lebih khusus.¹³

II. HASIL DAN PENELITIAN

⁷Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pranada Media Group, 2017, Hal. 35.

⁸Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, 2014, Hal. 105.

⁹*Ibid.*

¹⁰*Ibid*, Hal. 135

¹¹*Ibid*, Hal. 141

¹²Herdiansyah, Haris. *Metode Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Humanika, 2012, Hal 143.

¹³*Ibid*



1. Kedudukan Perbuatan Hukum Penjual Yang Menjamin Objek Jual Beli Yang Telah Dialihkan Kepada Pihak Lain

Istilah jual beli berasal dari kata terjemahan *contract of sale* yang berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPdata yang dimaksud dengan jual beli adalah: “ suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain membayar harga yang telah dijanjikan”.¹⁴

Jual beli tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) Menyatakan : “ Hak Milik Atas Tanah dapat Beralih dan dialihkan ke pihak lain”. Dalam hal ini penerima yang baru wajib mendaftarkan peralihan hak Milik atas Tanah yang diterimanya yang melalui jual beli atau tukar menukar yang mana telah di atur oleh PP No. 18 Tahun 2021 guna memberikan perlindungan hak kepada pemegang Hak atas yang baru demi Ketertiban Tata Usaha Pendaftaran Tanah.

Dalam suatu kegiatan peralihan hak atas tanah, seringkali dilakukan dengan cara pemindahan hak. Pemindahan hak dalam hal ini artinya dilakukan melalui kegiatan jual beli. Jual beli adalah kegiatan yang dilakukan melalui sebuah proses pemindahan hak milik berupa barang atau harta kepada pihak lain dengan menggunakan uang sebagai salah satu alat tukarnya. Kegiatan jual beli di bidang ekonomi dan usaha dianggap sebagai bagian terpenting

karena berhubungan langsung dengan konsumen, secara terminologi kegiatan jual beli diartikan sebagai transaksi penukaran selain dengan fasilitas dan kenikmatan.¹⁵

Tidak dapat dipungkiri dalam kehidupan masyarakat sehari-hari masih banyak jual beli tanah yang dilakukan antara penjual dan pembeli dengan cara dibawah tangan artinya tanpa adanya campur tangan PPAT. Kegiatan jual beli ini hanya dibuktikan dengan selebar kwitansi sebagai bukti telah terjadi jual-beli. Jual beli dalam hal ini juga sudah memenuhi syarat 1320 KUHPdata.¹⁶

Akibat hukum bagi pembeli terhadap peristiwa jual beli dibawah tangan adalah jual beli dengan penjual tanpa akta PPAT tetaplah sah, karena sudah terpenuhinya syarat sahnya jual beli menurut UUPA yaitu syarat materiil yang bersifat tunai, terang, dan riil. Jual beli yang dilakukan kedua belah pihak tersebut juga sudah memenuhi syarat jual beli menurut pasal 1320 KUHPdata yaitu syarat sahnya perjanjian. Akan tetapi pembeli tidak bisa membalik namakan status sertifikat tanah tersebut dikarenakan ia hanya mempunyai bukti transaksi pembayaran hanya dengan selebar kwitansi tanpa adanya akta yang dibuat oleh PPAT, karena pemindahan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta tersebut. Apabila suatu saat timbul sengketa, maka kwitansi tersebut masih bisa disangkal dan bisa mempunyai kekuatan hukum jika diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan lagi dengan alat bukti lainnya.

¹⁴Yudha Tri Dharma Iswara dan I Ketut Markeling, “Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual Beli”, Jurnal Kertha Semaya, Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol. 1, No.1, 2016, Hal. 5

¹⁵Rinto Manulang, *Segala Hal Tentang Jual Beli*,

Yogyakarta: Buku Pintar, 2011, Hal. 3

¹⁶Ni Kadek Ditha Angreni dan I Gusti Ngurah Wairocana, “Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol 1, No 1, 2018, Hal. 2



Perjanjian dalam KUHPdata terdapat dalam Pasal 1313 yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. R. Wirjono Prodjodikoro berpendapat bahwa “kontrak adalah suatu hubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak dalam mana satu pihak berjanji untuk melakukan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal, sedang pihak lain berhak untuk menuntut kontrak itu”.¹⁷

Berdasarkan uraian di atas, sumber terpenting perikatan yang dilakukan melalui kegiatan jual beli tersebut adalah perjanjian. Karena melalui suatu perjanjian, pihak-pihak dapat membuat segala macam perikatan sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam Pasal 1338 KUHPdata.

2. Kedudukan Pemberian Jaminan Atas Objek Yang Telah Dialihkan Kepada Pihak Lain

Kata jaminan didalam Peraturan Perundang-undangan dapat dijumpai pada pasal 1131 KUH Perdata dan penjelasannya pasal 8 Undang-undang No. 7 Tahun 1992 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang No. 10 Tahun 1998 tentang Perbankan, namun dalam kedua peraturan tersebut tidak menjelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Tetapi dapat diketahui bahwa suatu jaminan itu berhubungan dengan permasalahan utang, yang mana didalam perjanjian pinjam meminjam uang pihak kreditur meminta kepada

debitur agar menyediakan jaminan berupa sejumlah harta kekayaan untuk pelunasan utang, yang apabila pihak debitur tidak melunasi utang dalam waktu yang telah diperjanjikan.

Nilai dari suatu jaminan yang diberikan kepada kreditur biasanya melebihi dari nilai kredit, hal tersebut dilakukan oleh pihak kreditur agar ia terlindungi dari kerugian. Jadi, ketika terjadi kemacetan kredit maka pihak bank dapat mempergunakan atau menjual jaminan kredit tersebut untuk membayar atau menutupi kredit yang macet. Tujuan dari jaminan kredit disini untuk melindungi pihak bank dari nasabah yang nakal, sebab hanya sedikit nasabah yang mampu tapi tidak membayar kreditnya. Intinya bahwa jaminan kredit disini merupakan terikatnya pihak debitur kepada kreditur dengan utang yang dimiliki dengan jaminan harta debitur, agar debitur tidak lari dari utangnya.¹⁸

Salah satu bentuk jaminan yang sering ditemukan di tengah-tengah masyarakat adalah Hak Tanggungan. , Hak Tanggungan pun merupakan perjanjian *accessoir* yang tentunya sebelum pembebanan atas suatu objek atau jaminan, sebelumnya didahului dengan adanya Perjanjian Hutang Piutang atau Pengakuan Hutang yang dalam prakteknya menyebutkan adanya janji untuk memberikan Hak Tanggungan oleh debitur/pemilik jaminan sebagaimana juga disebutkan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dengan adanya klausul tentang pemberian hak tanggungan yang dicantumkan didalam perjanjian pokoknya merupakan sumber atau dasar hukum dari timbulnya hak

¹⁷Muhammad Syaifuddin, *Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*, Bandung:

Mandar Maju, 2012, Hal. 22

¹⁸ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada, 2004, Hal. 80



tanggungan, sehingga akan tergambar jelas hubungan perjanjian pokok dengan perjanjian hak tanggungan, karena didalam akta pemberian hak tanggungan tidak dapat dibuat secara dibawah tangan, tetapi wajib dibuat dengan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Adapun maksud akta pemberian hak tanggungan dibuat dengan akta PPAT agar pemberian hak tanggungan patut dipercaya kebenarannya karena akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dan tidak memerlukan alat bukti lain.¹⁹

Dari uraian diatas dapat diambil kesimpulan bahwa jaminan merupakan suatu perlunasan utang oleh debitur kepada kreditur apabila dikemudian hari terjadi kemacetan pembayaran utang debitur dengan sejumlah harta kekayaan milik debitur sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga barang jaminan itu harus milik debitur, tetapi didalam Undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga dipergunakan sebagai jaminan, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang debitur. Terkait dengan tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh bank dalam menjalankan usahanya seperti hak tanggungan dijaminan oleh pihak penjual yang mana objek tanah seharusnya dikuasai oleh pembeli maka perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang dirugikan sebagai akibat tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh pihak bank tidak diatur sama sekali dalam

peraturan perundang-undangan perbankan. Bentuk perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang dirugikan sebagai akibat tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh pihak bank hanya diatur secara umum baik dalam Hukum Pidana maupun Hukum Perdata.

Menurut hukum perdata bentuk perlindungan hukum yang lainnya bagi pihak ketiga yang dirugikan sebagai akibat tidak dilaksanakannya prinsip kehati-hatian oleh pihak Bank, manakala obyek yang dijadikan jaminan perjanjian kredit adalah milik pihak ketiga tersebut akan dilakukan eksekusi oleh Pengadilan sebagai tindak lanjut atas adanya pembebanan hak tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial, maka pihak ketiga dapat mengajukan upaya perlawanan melalui pengadilan yang menerbitkan penetapan eksekusi sebagaimana diatur dalam pasal 195 Ayat (6) HIR / Pasal 206 Ayat (6) RBg.²⁰

Dengan adanya perlawanan pihak ketiga yang diajukan ke Pengadilan, maka pengadilan harus mengadili lebih dahulu perlawanan pihak ketiga tersebut, untuk menentukan status kepemilikan obyek jaminan yang akan dieksekusi (apakah milik termohon eksekusi atau milik pihak ketiga), membatalkan dan/atau menunda pelaksanaan eksekusi, memerintahkan kepada bank untuk mengembalikan obyek jaminan kepada pihak ketiga selaku pemilik yang sah.

¹⁹Heru Sugiyono, "Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan", Jurnal Yuridis,

Vol.4, No.1, 2017, Hal. 98-109

²⁰Bagya Agung Prabowo, *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*, Yogyakarta: UII Press, 2012, Hal. 75.



3. Analisis Hukum Atas Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2962 K/Pdt/2019 Terhadap Pemberian Jaminan Atas Objek Yang Telah Dialihkan Kepada Pihak Lain

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain salah satunya terjadi dengan jalan jual beli. Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain salah satunya terjadi dengan jual beli. Jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan.

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dalam KUHPerdara Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar.

Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut

dianggap telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis. Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.

Pentingnya hal tersebut diatas untuk diketahui pembeli tanah adalah demi mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru sebagaimana berdasarkan pada ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria peralihan hak atas tanah karena jual beli terhadap tanah yang belum didaftarkan harus didaftarkan. Dimana peralihan hak atas tanah karena jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Sebagaimana yang diatur dalam pasal Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Karena akta peralihan hak yang di buat oleh pejabat tanah yang berwenang atau yang disebut PPAT ini merupakan dasar hak untuk melakukan permohonan pendaftaran hak atas tanah. Jika tidak didaftarkan dihadapan PPAT maka perbuatan hukumnya yakni jual beli tersebut bukanlah mengikabatkannya beralihnya hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam pasal 23 UUPA menyatakan bahwa hak milik demikian pula setiap peralihan harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19. Pendaftaran tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik, serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.



Prosedur dan aturan tersebut diatas bila tidak dilakukan akan menyebabkan persoalan hukum sebagaimana yang dialami R. Djimat Persada adalah pemilik sah dari berupa sebidang tanah seluas 1529 M² yang tercatat dalam Sertipikat Hak Milik Nomor: 08279/Rangkaian Jaya yang terletak di Propinsi Jawa Barat, Kota Depok, kecamatan Pancoran Mas, Kelurahan Rangkaian Jaya, dimana R. Djimat Persada memperoleh tanah tersebut dengan cara membeli dari Hidayat dihadapan Notaris Mega Shinta Tjahya P melalui Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor: 07 tanggal 16 Agustus 2011 dengan harga Rp.425.000.000,- (empat ratus dua puluh lima juta rupiah).

Pada tanggal 15 Febuari 2012 diketahui bahwa tanah milik yang telah beralih ke R. Djimat Persada tersebut diatas dibebankan hak tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 1295/2012 atas nama PT Bank Mega Tbk dimana yang mengajukan jaminan tersebut adalah penjual yang bernama Hidayat. Namun faktanya yang mengajukan jaminan kepada PT Bank Mega Tbk adalah Safri Alias Affy yang seolah-olah/pura pura menggunakan identitas Hidayat.

Perlu ditegaskan bahwa peristiwa hukum diatas terjadi sebelum tahun 2016 maka dengan ini tidak dapat diselesaikan melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor: 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: "Peralihan hak atas tanah berdasarkan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik." Dengan adanya SEMA ini persoalan pengalihan hanya PPJB, selama pembeli telah dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

Yang menjadi kajian pokok didalam kasus yang penulis kaji adalah perlindungan hukum yang diberikan oleh Majelis Hakim terhadap PT Bank Mega Tbk sebagai pemilik hak tanggungan atas sebidang tanah 1529 M² di Rangkaian jaya dengan Sertipikat Peringkat Pertama Nomor: 1295/2012. Atas dasar hal itu perlu mempertimbangkan segala aspek yang berkaitan dengan pokok perkara yang disengketakan, kemudian mencari peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pokok perkara yang disengketakan sebagai dasar hukum dalam penjatuhan putusan, serta pertimbangan hakim harus didasarkan pada motivasi yang jelas untuk menegakkan hukum dan memberikan keadilan bagi para pihak yang berperkara.

Dalam kasus ini dasar hukum yang digunakan oleh hakim pada Pengadilan Negeri dalam memutuskan gugatan perbuatan melawan hukum menyatakan Safri Alias Affy yang telah menjaminkan sebidang tanah 1529 M² di Rangkaian jaya yang bukan miliknya kepada PT Bank Mega Tbk dan perbuatan PT Bank Mega Tbk yang telah menerima penjaminan obyek sengketa dari Safri Alias Affy yang tidak mempunyai alas hak yang sah maka apabila dikaitkan dengan pengertian perbuatan melawan



hukum telah melanggar hak subyektif dari orang lain yakni R. Djimat Persada sehingga dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1365 KUHPdata, terhadap pertimbangan Pengadilan Negeri tersebut maka Pengadilan Tinggi menyatakan penerapan perbuatan melawan hukum telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berbeda halnya dengan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung yang tidak sependapat dengan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tentang pertimbangan perbuatan melawan hukum oleh Safri Alias Affy berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dari pemilik sah yaitu Hidayat (dinyatakan pemilik sah karena pada waktu menjaminkan kredit hak milik atas tanah seluas 1529 M² di Rangkapan jaya masih terdaftar atas nama Hidayat dan belum dibalik nama oleh pihak lain) kepada PT. Bank Mega Tbk yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H tidak dapat ditarik kembali atau berakhir oleh sebab apapun.

Berdasarkan uraian tersebut dapat disimpulkan bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi berbeda pendapat dengan Mahkamah Agung dalam menentukan pengalihan kepemilikan tanah seluas 1529 M² di Rangkapan jaya berdasarkan jual beli.

Menurut peneliti pertimbangan Hakim pada Mahkamah Agung berdasarkan penerapan hukum yang sesuai dengan

peraturan perundang-undangan yang berlaku karena melihat syarat materil dan syarat formil yaitu :

Syarat materil :

Jual beli tanah adalah syarat atau kaidah yang mengatur hak-hak dan kewajiban para pihak (penjual dan pembeli) dengan melakukan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dimana pihak penjual menyerahkan tanah dan pembeli membayar harga tanah, maka berpindahlah hak atas tanah itu kepada pembeli.

Syarat Formal :

Jual beli tanah baru bisa dilakukan apabila syarat materiil sudah terpenuhi, maka disini peran PPAT diperlukan untuk membuat akta jual beli sebagai dokumen otentik yang menyatakan telah terjadi transaksi jual beli secara sah di mata hukum dimana penjual di dalamnya menyatakan telah menerima pelunasan dan menjamin objek transaksi tidak dalam masalah.

Syarat Materil menurut keadaanya telah terpenuhi oleh pembeli (R. Djimat Persada) dan Penjual (Hidayat), namun syarat meteril tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum karena secara administratif karena pelaksanaan jual beli tanah tersebut tidak dilakukan dihadapan PPAT sekaligus tidak ditingkatkan dengan balik nama maka pada saat penjual atau hidayat (identitas yang digunakan Safri Alias Affy) melakukan perikatan hak tanggungan dengan PT Bank Mega Tbk dengan keadaan secara administratif tanah masih atas nama penjual atau belum dibalik namakan oleh pembeli maka segala sesuatu perbuatan hukum seperti pengikatan hak tanggungan sah secara hukum karena itu alasan hakim kasasi dapat dibenarkan dan telah



memberikan perlindungan hukum secara represif kepada kreditor PT Bank Mega Tbk sebagaimana dalam prinsip *Droit de Preference* yaitu prinsipnya hak jaminan kebendaan memberikan kedudukan didahulukan bagi kreditor pemegang hak jaminan terhadap kreditor lainnya. Penjabaran lebih lanjut tentang kedudukan yang diutamakan tidak dijumpai dalam Penjelasan Pasal 1 UUHT, melainkan dijumpai dalam Penjelasan Umum Angka 4 alinea 2 UUHT, yang menyatakan : Hak Tanggungan adalah hak jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain.

Dalam arti, bahwa jika debitor cidera janji, kreditor pemegang Hak Tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum tanah yang dijadikan jaminan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dengan hak mendahului daripada kreditor-kreditor yang lain. Kedudukan diutamakan tersebut sudah barang tentu tidak mengurangi preferensi piutang-piutang negara menurut ketentuan-ketentuan yang berlaku. Sehingga berdasarkan prinsip tersebut menjadi dasar peneliti membenarkan pendapat Hakim Kasasi yang menyatakan penyerahan hak tanggungan dari pemilik asal objek sengketa, walaupun kemudian dapat dibuktikan berdasarkan putusan dalam perkara pidana bahwa pemberi hak tanggungan adalah orang yang tidak berhak, dan kepada Penggugat yang mendalilkan sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa hanya dapat menuntut kepada pihak yang secara nyata telah merugikannya.

III. KESIMPULAN

A. Kesimpulan

1. Perbuatan hukum penjual yang menjaminkan objek jual beli yang telah dialihkan kepada pihak lain merupakan perbuatan melawan hukum karena melanggar hak orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup (*maatschappelijke betamelijkheid*). Sehingga penjual tersebut berkewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat dari suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrecht matige daad*) baik yang dilakukan karena kesalahan sendiri (Pasal 1365 KUHPerdara) maupun karena kesalahan orang lain yang berada di bawah pengawasannya (Pasal 1367 KUHPerdara) dalam banyak literatur tanggung jawab demikian disebut sebagai tanggung jawab kualitatif atau *vicarious liability* serta kerugian yang disebabkan kelalaian orang lain (Pasal 1366 KUHPerdara).
2. Pemberian jaminan atas objek yang telah dialihkan kepada pihak lain mengakibatkan hubungan hukum terhadap tanah juga beralih sebagaimana dalam hal pemberian hak tanggungan oleh pemberi hak tanggungan kepada kreditor, hak tanggungan yang bersangkutan belum lahir. Hak tanggungan itu baru lahir pada saat dibukukan dalam buku tanah di kantor pertanahan. Oleh karena itu kepastian mengenai saat didaftarnya hak tanggungan tersebut adalah sangat penting bagi kreditor. Saat tersebut bukan saja



menentukan kedudukannya yang diutamakan terhadap kreditur-kreditur lain, melainkan juga menentukan peringkatnya dalam hubungan dengan kreditur-kreditur lain yang juga memegang hak tanggungan dengan tanah yang sama sebagai jaminannya.

3. Penerapan hukum Majelis Hakim pada tingkat Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor: 2962 K/PDT/2019 memberikan kepastian hukum terhadap pihak yang berhak secara keperdataan terkait kedudukan pemberian jaminan atas objek yang telah dialihkan kepada pihak lain. Kepastian hukum yang dimaksud dapat dilihat dari Majelis Hakim pada tingkat Mahkamah Agung yang tidak sependapat dengan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi tentang pertimbangan perbuatan melawan hukum oleh Safri Alias Affy berdasarkan ketentuan Pasal 15 ayat (2) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dari pemilik sah yaitu Hidayat (dinyatakan pemilik sah karena pada waktu menjaminkan kredit hak milik atas tanah seluas 1529 M² di Rangkapan jaya masih terdaftar atas nama Hidayat dan belum dibalik nama oleh pihak lain) kepada PT. Bank Mega Tbk yang dibuat dihadapan Notaris Hana Tresna Widjaja, S.H tidak dapat ditarik kembali atau berakhir oleh sebab apapun.

B. Saran

1. Dalam jual beli tanah penjual seharusnya beritikad baik dalam perikatan jual beli karena konsekuensi dari tindakan penjual yang tidak sesuai peraturan perundang-undangan dapat dikenakan sanksi pidana dan perdata, terlebih dengan terbitnya Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016) memberikan kepastian hukum terhadap terjadinya perikatan jual beli tanah antara pembeli dan penjual.
2. Guna memberikan perlindungan hukum terhadap hubungan dengan tanah yang sebabkan jual beli maka seharusnya pembeli yang telah melunasi sesuai yang diatur dalam PPJB segera melakukan AJB dihadapan PPAT dan dilanjutkan dengan melakukan balik nama dalam sertipikat kepada kantor pertanahan untuk mengukuhkan kepemilikan tanah karena jika tidak dilakukan balik nama akan bersiko menimbulkan sengketa seperti penjual melakukan penjaminan sebagai jaminan dalam hak tanggungan karena secara data yuridis masih terdaftar atas nama penjual.
3. Dengan adanya Putusan Mahkamah Agung, PT. Bank Mega Tbk yang telah memberikan kepastian hukum terhadap persoalan hukum para pihak maka sebagai pihak yang memenangkan perkara di kemudian hari PT. Bank Mega Tbk mempunyai dasar hukum yang kuat untuk dapat melakukan sita *conservatoir* merupakan sita jaminan



terhadap barang-barang yang dimiliki oleh Hidayat sebagai tindakan persiapan dalam bentuk permohonan kepada pengadilan yaitu berupa penjaminan untuk dilaksanakan putusan perkara perdata dimana utang milik Hidayat harus dilunasi kepada PT. Bank Mega Tbk dengan cara membekukan barang seperti menyita untuk menjual guna pelunasan hutang

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- Ali, Zainuddin. 2014. *Metode Penelitian Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Herdiansyah, Haris. 2012. *Metode Penelitian Kualitatif untuk Ilmu-ilmu Sosial*. Jakarta: Salemba Humanika.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2017. *Penelitian Hukum*. Jakarta : Kencana Pranada Media Group.
- Manulang, Rinto. 2011. *Segala Hal Tentang Jual Beli*. Yogyakarta: Buku Pintar.
- Prabowo, Bagya Agung. 2012. *Aspek Hukum Pembiayaan Murabahah Pada Perbankan Syariah*. Yogyakarta: UII Press.
- Syaifuddin, Muhammad. 2012. *Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan)*. Bandung: Mandar Maju.
- Untung, H. Budi. 2012. *Kredit Perbankan di Indonesia*. Yogyakarta: Andi Yogyakarta.

B. Jurnal

- Asya, A. S., Badriyah, S. M., & Prananda, R. R. (2021). Pelaksanaan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Tanah Dan Bangunan Diikat Apht Di Pt Bank Sinarmas Bsd. *Diponegoro Law Journal*, 10(2), 288-303.

- Angreni, N. K. D., & Wairocana, I. G. N. (2018). Legalitas Jual Beli Tanah Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Jurnal Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*

- Iswara, Y. T. D., & Markeling, I. K. (2016). Kekuatan Pembuktian Surat Di Bawah Tangan Dalam Akta Perjanjian Jual-Beli. *Jurnal Kertha Semaya*, 4(1).

- Pramono, D. (2015). Kekuatan Pembuktian Akta Yang Dibuat Oleh Notaris Selaku Pejabat Umum Menurut Hukum Acara Perdata Di Indonesia. *Lex Jurnalica*, 12(3), 147736.

- Santoso, A. (2020). Tindak Pidana Korupsi Yang Dilakukan Notaris-Ppat Dalam Menjalankan Kewenangan Jabatannya. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, 4(1), 53-70.

- Sugiyono, H. (2017). Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Ketiga Sebagai Pemilik Jaminan Ketika Tidak Dilaksanakannya Prinsip Kehati-Hatian Oleh Bank Dalam Perjanjian Kredit Dengan Memakai Jaminan. *Jurnal Yuridis*, 4(1), 98-109.