

PERALIHAN HAK ATAS TANAH BERDASARKAN KLAUSUL KUASA MENJUAL DALAM PERJANJIAN UTANG PIUTANG

Hizma Meidi Anugrawati

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
hizma86@gmail.com

Areta Edgina Apta Maharani

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Maharaniareta9@gmail.com

Nabila Pangesti Yudhiasti

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
npynabila@gmail.com

ABSTRAK

Ada berbagai perjanjian yang dipergunakan masyarakat untuk memiliki hubungan hukum atau melakukan perbuatan hukum dengan masyarakat lainnya yakni diantaranya jual beli, perjanjian utang piutang yang tidak jarang pula menyertakan perjanjian jaminan. Perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokok diikuti dengan perjanjian jaminan hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan dengan objek hak milik atas tanah milik debitur untuk menjamin bilamana debitur tersebut akan memenuhi kewajibannya kepada kreditur yakni melakukan pembayaran atas utangnya. Namun tidak jarang didalam klausul perjanjian utang piutang ataupun perjanjian jaminan yang dibuat oleh debitur dan kreditur tersebut juga menentukan bahwasannya apabila debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya kepada kreditur maka kreditur sebagai pemegang hak objek jaminan dapat melakukan penjual atas objek jaminan tersebut dengan berdasar kuasa menjual sebagaimana diatur didalam perjanjian utang piutang atau perjanjian jaminan yang dibuat oleh debitur dan kreditur, atas hal tersebut juga dapat merapas hak-hak milik debitur atas objek hak miliknya.

Kata Kunci: jual beli, perjanjian utang piutang, surat kuasa menjual.

PENDAHULUAN

Dalam menjalankan kehidupan sehari-hari begitu banyak kebutuhan yang dibutuhkan oleh setiap individu untuk memenuhi kebutuhan hidupnya, sudah tentu setiap individu tidak dapat terlepas dari hubungan hukum dengan subjek hukum baik melalui peristiwa hukum ataupun perbuatan hukum. Namun tidak jarang didalam melaksanakan hubungan hukum dengan subjek hukum lainnya tersebut timbul suatu persoalan hukum. Persoalan hukum tersebut diantaranya berkaitan dengan jual beli atas sebidang tanah, karena begitu pentingnya hubungan tanah oleh setiap individu baik dalam hal menjalankan kehidupannya ataupun untuk memenuhi kebutuhan hidupnya melalui berbagai transaksi-transaksi yang dilaksanakan yang objeknya hak atas tanah.

Menurut Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA) menyebutkan bahwa "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, dengan mengingat ketentuan Pasal 6". Jika ditelisik lebih mendalam, apa yang disebutkan dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA tersebut bukanlah pengertian mengenai hak milik secara turun-temurun, terkuat dan terpenuh itu keseluruhnya adalah sifat-sifat atau ciri-ciri yang esensial yang menjadi perbedaan dengan hak atas tanah yang lain yang memberikan kedudukan hak milik sebagai hak atas tanah yang unggul apabila dibandingkan dengan hak atas tanah lainnya.

Menurut Rancangan Undang-Undang Hak Milik menyebutkan bahwa hak milik adalah hak atas permukaan bumi yang meliputi hak penggunaan atas ruang di atasnya dan isi bumi, sepanjang terdapat kepentingan yang berhubungan langsung dengan penggunaan tanah. Berdasarkan asal tanahnya, Hak Milik bersifat primer, yaitu hak atas tanah yang berasal dari tanah negara.¹

Perbuatan hukum atau hubungan hukum yang dijalankan oleh masyarakat dengan masyarakat lainnya dalam memenuhi kebutuhan hidupnya sudah tentu tidak hanya terkait dengan bidang hukum pertanahan melainkan juga dalam proses perjanjian utang-piutang. Pelaksanaan perjanjian utang piutang dalam prakteknya selalu diikuti dengan perjanjian jaminan yang kedudukannya sebagai perjanjian tambahan, perjanjian jaminan tersebut mempunyai fungsi sebagai proteksi bagi kreditur bahwa debitur akan melaksanakan prestasi atau kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan atau disepakati oleh para pihak dalam perjanjian. Istilah jaminan merupakan terjemahan dari Bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautie*. *Zekerheid* atau *cautie* mencakup secara umum cara-cara kreditur menjamin dipenuhinya tagihannya, di samping pertanggungan jawab umum debitur terhadap barang-barangnya.² Perjanjian jaminan ini biasanya dituangkan dalam suatu akta Notaris. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan kebendaan yang lahir dari suatu perjanjian pokok yaitu perjanjian kredit ataupun utang piutang.³

Dengan begitu kuat dan pentingnya pemilik hak milik atas tanah jika dibandingkan dengan pemilik hak atas tanah lainnya, oleh karenanya pihak yang memiliki hak milik atas tanah tersebut selalu ingin mempertahankan hak miliknya tersebut. Persoalan yang berkaitan dengan hak milik atas tanah, yakni diantaranya berkaitan dengan utang piutang yang tidak jarang pihak debitur menggunakan hak milik yang dimilikinya tersebut sebagai jaminan atas utangnya kepada kreditur untuk menjamin bahwasannya ia akan melaksanakan kewajibannya kepada kreditur sebagaimana perjanjian yang telah disepakati oleh mereka. Tetapi dalam implementasinya didalam perjanjian jaminan yang dibuat antara debitur dan kreditur tersebut juga termuat suatu klausul bahwasannya apabila nantinya debitur tidak dapat melaksanakan kewajibannya maka kreditur sebagai pihak yang berhak atas objek jaminan atas hak milik debitur memiliki kewenangan untuk melakukan eksekusi atas objek hak milik debitur yang nantinya dipergunakan olehnya untuk memenuhi haknya yang semestinya diperolehnya melalui debitur. Sudah tentu dengan adanya klausul tersebut telah terjadi perampasan hak debitur sebagai pihak yang berhak atas objek hak milik yang dimilikinya.

Oleh karenanya didalam penelitian ini penulis hendak melakukan penelitian berkaitan dengan bagaimana keabsahan akta jual beli hak milik atas tanah dengan berdasarkan surat kuasa menjual sebagaimana klausul yang biasanya termuat didalam akta perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur yang masih sering dijumpai dikehidupan masyarakat, dan bagaimana perlindungan hukum bagi para pihak dengan adanya objek hak milik atas tanah sebagai jaminan perjanjian utang piutang tersebut.

¹ Sri Hajati, *et.al.*, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Kencana, Jakarta, 2021, h. 52.

² Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011, h. 21.

³ Gentur Cahyo Setiono, "Jaminan Kebendaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan", *Jurnal Transparansi Hukum*, Vol. 1 No. 1, Juli 2018, h. 1.

PEMBAHASAN

4.1 Keabsahan Akta Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Dengan Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Perjanjian Utang Piutang.

Menurut Pasal 1457 BW, jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Unsur-unsur *esensialia* dalam jual beli adalah adanya benda dengan harga. Unsur *esensialia* berarti unsur yang harus ada di sebuah perjanjian. Tiada perjanjian jika tidak ada benda ataupun harga. Perjanjian lahir karena adanya kata sepakat antara kedua belah pihak. Asas konsensual dalam jual beli terdapat pada Pasal 1458 BW, yang berbunyi: "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar". Konsensualisme berasal dari perkataan "konsensus" yang artinya kesepakatan. Dalam kesepakatan berarti ada kehendak yang dikehendaki oleh kedua belah pihak.

Namun apa yang dikehendaki oleh satu adalah juga harus dikehendaki oleh yang lain atau bahwa kehendak mereka adalah sama itu tidak tepat. Yang benar adalah bahwa yang mereka kehendaki adalah sama dalam kebalikannya. Sebagai contoh: pihak yang satu ingin melepaskan hak miliknya atas suatu barang asal diberi sejumlah uang tertentu sebagai gantinya, sedang yang lain ingin memperoleh hak milik atas barang tersebut dan bersedia memberikan sejumlah uang yang disebutkan sebagai gantinya kepada si pemilik barang.⁴

Sedangkan perjanjian yang sah itu adalah perjanjian yang memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 BW. Syarat sahnya perjanjian meliputi: sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang diperbolehkan. Dalam hukum perjanjian lain juga ada suatu asas lain yaitu asas kebebasan berkontrak.

Didalam kehidupan dimasyarakat masih sering dijumpai ketika para pihak akan mengadakan perjanjian utang piutang namun notaris tidak hanya membuat perjanjian utang piutang saja melainkan juga notaris tersebut juga membuat Surat Pengakuan Hutang dengan Jaminan. Sebagaimana tertera didalam akta surat pengakuan utang antara para pihak tersebut. Utang piutang dalam BW disebut dengan perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam ketentuan Pasal 1754 BW berbunyi "pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula". Diartikan pula bahwa para pihak dalam perjanjian harus saling melakukan prestasi yang telah diperjanjikan. Apabila di kemudian hari terjadi wanprestasi maka akan dilakukan upaya hukum menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Oleh karenanya dengan berdasar pada ketentuan Pasal 1754 BW tersebut maka perjanjian pinjam meminjam yang diadakan oleh para pihak tersebut juga dilaksanakan berdasar jangka waktu yang telah disepakati oleh para pihak. Tidak hanya perjanjian utang piutang biasanya para pihak juga melekatkan tambahan yakni perjanjian jaminan. Benda-benda milik setiap orang, demi hukum sudah diikat sebagai jaminan umum, bagi kepentingan rekan seperikatan yang diajak berinteraksi. Situasi seperti ini dicipta oleh pembentuk undang-undang, untuk mengantisipasi timbulnya kerugian dalam perikatan yang memang potensial terjadi. Tak

⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, h. 2-3.

selamanya orang yang terikat lewat perjanjian, selalu memenuhi apa yang sudah disepakati, kendati dalam adanya sudah disemati amanah Pasal 1965 BW.⁵

Hukum benda dan juga hukum jaminan bersifat *dwingend recht* karena terkait dengan prinsip kepemilikan terhadap harta kekayaan subjek hukum. Kepemilikan merupakan salah satu hak asasi manusia, bahkan dalam UUD Negara RI Tahun 1945 sebagai Konstitusi Indonesia, ditegaskan bahwa setiap orang berhak atas perlindungan harta benda yang di bawah kekuasaannya.⁶

Hak jaminan atas tanah ialah hak yang ada pada debitor, yang memberi wewenang kepadanya jika debitor cidera janji, untuk menjual tanah yang secara khusus ditunjuk sebagai jaminan dan mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut, dengan hak mendahului dari pada kreditor yang lain. Selain memberikan kedudukan mendahului (*droit de preference*). Hak jaminan atas tanah membebani tanah yang dijadikan jaminan, dalam tangan siapa pun.⁷

Pengertian jaminan dalam Pasal 1131 BW yaitu: "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu". Sehingga dengan berdasar pada pengertian diatas dan ketentuan Pasal 1131 BW tersebut maka benda-benda dari pihak yang memiliki utang sejak semula sudah diikat sebagai jaminan umum, yang telah diantisipasi oleh pembentuk undang-undang agar tidak terjadinya kerugian pada para pihak.

Perjanjian kebendaan yang dibuat antara debitor dengan kreditor melahirkan sebuah hak kebendaan dimana bila obyek benda yang diperjanjikan atau dijaminan adalah benda bergerak maka lahirlah hak gadai, yang sekarang juga ada jaminan fidusia. Sedangkan perjanjian yang obyeknya benda tidak bergerak maka akan lahir hak hipotik, yang sekarang berlaku hak tanggungan. Semua ini tergolong sebagai hak jaminan kebendaan sesuai dengan karakternya yang terletak dalam Buku II BW.

Didalam hukum kontrak terdapat asas yang sangat sentral yakni asas kebebasan berkontrak, asas ini didalam pelaksanaannya memang tidak dituangkan menjadi aturan hukum namun memiliki pengaruh yang sangat kuat dalam hubungan kontraktual para pihak. Kebebasan berkontrak pada dasarnya merupakan perwujudan dari kehendak bebas, pancaran hak asasi manusia yang perkembangannya dilandasi semangat liberalisme yang mengagungkan kebebasan individu. Buku III BW menganut sistem terbuka, artinya hukum memberi keleluasaan kepada para pihak untuk mengatur sendiri pola hubungan hukumnya. Kita diperbolehkan membuat perjanjian apa saja dan itu akan mengikat kita sebagaimana mengikatnya undang-undang. Pembatasan terhadap kebebasan itu hanya berupa apa yang dinamakan "ketertiban umum dan kesusilaan".⁸

Sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 28H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disebut UUD 1945) : "Setiap orang mempunyai

⁵ Moch. Isnaeni, *Hukum Harta Kekayaan Episentrum Burgerlijk Wetboek (BW)*, CV. Revka Prima Media, Surabaya, 2020, h. 165.

⁶ Sri Hajati, *Dinamika Hukum Agraria Indonesia, Cetakan I*, Kencana, Jakarta, 2020, h. 295.

⁷ Prof. Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2003, h. 331.

⁸ Agus Yudha Hernako, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011, h. 110.

hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun”. Demikian pula melalui Putusan No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993, yang menentukan: Dalam suatu hubungan hukum hutang piutang uang dengan jaminan tanah, kemudian status hukum barang agunan tersebut dirubah menjadi klausula: Milik Beding. Perjanjian yang demikian ini adalah bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum, karena barang agunan tidak boleh langsung menjadi atau beralih menjadi miliknya kreditur, bilamana si debitur tidak membayar hutangnya.

Melalui Putusan No.3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990 (dalam kasus PT Astra International), MA menegaskan :

Bahwa peralihan hak atas tanah melalui SKM itu tidak prosedural. Sebab pembuatan Akta PPAT ex Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 dinilai imperatif. Tidak bisa hanya dengan cara pembuatan SKM saja. Maka kreditur sebagai penerima kuasa tidak otomatis sebagai pemilik tanah yang bersangkutan. Atas dasar itu kreditur tidak dapat menuntut agar tanah yang menjadi agunan tersebut diserahkan kepadanya”.

Didalam pelaksanaannya perjanjian utang piutang antara para pihak sudah tentu menerapkan asas kebebasan berkontrak bagi para pihak, dengan ketentuan bahwasannya kesepakatan yang dibuat oleh para pihak tersebut tidak boleh bertentangan dengan “ketertiban umum dan kesusilaan”. Namun bilamana didalam perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur bilamana menentukan debitur sebagai pihak yang memiliki kewajiban pembayaran utang tersebut tidak bisa melaksanakan kewajibannya yakni melakukan pembayaran atas utangnya pada tanggal jatuh tempo, maka kreditur diberikan hak untuk menjual objek jaminan. Klausul pada perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut termasuk daripada klausul “Milik Beding”, sebagaimana dimuat dalam ketentuan Pasal 28 H ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Putusan No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993 dan Putusan No.3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990 maka klausul sebagaimana diatur pada perjanjian pengakuan utang tersebut tidak diperkenankan karena klausul tersebut adalah bertentangan dengan hukum dan ketertiban umum, karena barang agunan tidak boleh langsung menjadi atau beralih menjadi miliknya kreditur, bilamana si debitur tidak membayar hutangnya. Klausul tersebut dapat merampas hak milik pribadi milik individu yang dirampas secara sewenang-wenang.

Didalam kehidupan masyarakat penulis masih menjumpai beberapa kasus telah terjadi perjanjian jual beli atas hak atas tanah Hak Milik Atas Tanah. Perjanjian jual beli tersebut dilaksanakan antara Pembeli beritikad baik dengan kreditur pemegang hak jaminan kebendaan. Jual beli yang dilaksanakan oleh Pembeli selaku pihak ketiga beritikad baik dengan kreditur tersebut dilaksanakan dengan berdasarkan surat kuasa yang diadakan dihadapan Notaris. Maka kreditur bertindak selaku kuasa dari dan oleh karena itu untuk melaksanakan jual beli dengan objek hak atas tanah dengan sertipikat hak milik atas nama debitur.

Perjanjian pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1792-1819 BW. Menurut Pasal 1792 BW, perjanjian pemberian kuasa adalah suatu perjanjian di mana seseorang memberi kuasa kepada orang lain, sedang penerima kuasa menyetujuinya untuk atas nama pemberi kuasa bertindak dalam suatu urusan. Dalam hal ini pemberian kuasa dikecualikan dalam hal yang bersifat pribadi, seperti membuat surat wasiat (*testamen*) atau waris dalam hal hukum keluarga, seperti tugas sebagai suami istri. Perjanjian pemberian kuasa menurut Pasal 1793 BW dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis, dalam bentuk surat, akta di bawah tangan, atau akta Notaris (akta otentik). Berdasarkan ketentuan di Pasal 1794 BW, secara prinsip perjanjian pemberian kuasa

terjadi dengan cuma-cuma tanpa imbalan upah, atau pun dengan imbalan upah. Pemberi kuasa dengan penerima kuasa dapat menyepakati imbalan upah yang ditetapkan dalam perjanjian atau berdasarkan ketentuan undang-undang.⁹

Berdasar hal tersebut cukup menarik apabila dilakukan pembahasan terkait keabsahan akta jual beli hak milik atas tanah dengan berdasarkan surat kuasa menjual sebagai jaminan perjanjian utang piutang. Melalui Putusan Mahkamah Agung No. 3332 K/Pdt/1994, tanggal 18 Desember 1997, yang menentukan bahwasannya akta Kuasa Mutlak yang dibuat oleh seorang Notaris sebagai sarana untuk melaksanakan jual beli tanah, tidak dapat diajukan sebagai bukti dipersidangan Pengadilan, tentang adanya peralihan hak atas tanah dari penjual kepada Pembeli. Hal ini disebabkan karena “Kuasa Mutlak” adalah bertentangan dan dilarang oleh Instruksi MENDAGRI No.14/tahun 1982 yang telah diperkuat oleh Jurisprudensi Mahkamah Agung, dengan dasar alasan bahwa “Kuasa Mutlak” mengandung perkosaan hak Penjual yang lemah ekonominya dan tidak adanya kebebasan berkontrak.

Sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1337 BW, yang menentukan bahwasannya “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum”. Cara perolehan hak milik, “Dapat beralih kepada pihak lain dan dapat juga dialihkan oleh pemilik tanah kepada pihak lain. Peralihan itu mungkin disebabkan karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan untuk memindahkan hak milik dari pemilik benda kepada orang lain, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah”.¹⁰

Dalam kaitannya dengan fungsi kuasa menjual ini, penulis berpendapat bahwa, pada dasarnya fungsi kuasa menjual itu bagi debitor adalah untuk menjamin pelunasan hutangnya kepada kreditor. Sedangkan bagi kreditor adalah sebagai alat untuk menjual atau mengalihkan kepemilikan hak atas tanah yang menjadi objek jaminan untuk mendapatkan pelunasan hutang debitor. Namun dalam praktik penjualan objek jaminan apabila debitor wanprestasi dilakukan setelah debitor membuat dan menandatangani penyerahan sukarela yang berisikan bahwa debitor sama sekali tidak keberatan untuk dijual tanah yang menjadi objek jaminan apabila debitor wanprestasi/cidera janji dengan syarat apabila terjadi kelebihan harga dari objek jaminan maka kelebihan harga tersebut dikembalikan kepada debitor.

Kuasa menjual akan berfungsi dengan baik dan dapat menguntungkan para pihak apabila dilaksanakan sebagaimana tersebut di atas. Keuntungan yang diperoleh adalah berupa diperolehnya atau dicapainya harga yang tertinggi sehingga debitor mendapatkan selisih harga dari penjualan objek jaminan tersebut dan kreditor tidak akan mendapat tuntutan atau gugatan dari debitor karena menjual objek jaminan berdasarkan kuasa menjual untuk menjual objek jaminan apabila debitor wanprestasi atau cidera janji.

Sehingga terkait keabsahan akta jual beli yang dibuat di depan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan berdasarkan surat kuasa yang dibuat dihadapan Notaris tidak dipenuhinya ketentuan item nomor 4, yakni : suatu sebab yang diperbolehkan, dalam hal ini bertentangan dengan ketertiban umum, dan merampas hak milik dari debitor atas hak atas tanah yang dimiliki atas objek sengketa tersebut. Sehingga atas akta jual beli yang diadakan oleh

⁹ Oemar Moechtar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017, h. 133-134.

¹⁰ Sri Hajati, *et.al.*, *Op.Cit.*, h. 105.

pembeli selaku pihak ketiga yang beritikad baik dengan kreditur selaku pihak pemegang hak jaminan kebendaan milik debitur batal demi hukum, sejak semula perjanjian tersebut batal dan tidak mungkin menimbulkan akibat hukum bagi kedua belah pihak.¹¹

Oleh karenanya hak milik atas tanah yang diperoleh pembeli pihak ketiga yang beritikad baik dengan berdasar akta jual beli, pada saat itu tidak lahir karena tidak dipenuhinya cara perolehan hak milik atas tanah baik secara originair ataupun secara derivatif. Memang walaupun adanya peralihan hak milik atas tanah yang diperoleh pembeli ketiga yang beritikad baik, namun perolehan hak milik atas tanah melalui jual beli, maka perolehan hak milik atas tanah tersebut secara derivatif batal demi hukum.

Kami berpendapat objek daripada perjanjian jaminan tidak serta merta dapat dijual ketika debitur cidera janji wanpretasi karena hal tersebut bertentangan dengan jual beli milik bedig sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 28H ayat (4), Putusan No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993, Putusan No.3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990, Putusan No.3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990, Instruksi MENDAGRI No.14/tahun 1982. Dengan tidak dipenuhinya objek perjanjian jual beli karena bertentangan dengan ketertiban umum sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1337 BW, dan Pasal 1320 BW maka perjanjian jual beli yang diadakan oleh kreditur dan pembeli selaku pihak ketiga yang beritikad baik adalah batal demi hukum.

4.2 Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dengan Adanya Objek Hak Milik Atas Tanah Sebagai Jaminan Perjanjian Utang Piutang.

Pada perjanjian utang piutang ini terdapat beberapa pihak yang menjadi subjek perjanjiannya, yakni :

1. Debitur, sebagai pihak yang memiliki utang kepada kreditur, ia memiliki kewajiban untuk melakukan pembayaran atas utangnya,
2. Kreditur, adalah pihak yang memberikan pinjaman kepada debitur, ia memiliki hak untuk mendapatkan pembayaran dari debitur atas utangnya,
3. Pembeli, atau juga dapat disebut sebagai pihak ketiga yang beritikad untuk melakukan hubungan hukum jual beli dengan pihak penjual, dalam kedudukannya sebagai pembeli.

Perlindungan hukum bagi kreditur, yaitu pada saat dibuatnya perjanjian utang piutang seharusnya diikuti pemberian hak tanggungan, yang artinya perjanjian utang piutang yang menimbulkan kewajiban bagi pihak debitur, sedangkan perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian tambahan. Pengaturan daripada Hak tanggungan itu sendiri sebagaimana diatur pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut UU 4/1996). Hak Tanggungan diartikan sebagai hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam UUPA, atau tidak berikutan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang berkaitan dengan kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UU 4/1996). Dari ketentuan-ketentuan dalam UU 4/1996 tersebut dapat menjamin bahwa yang menjadi obyek

¹¹ Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-1, Kencana, Jakarta, 2015, h. 288.

dari hak tanggungan adalah tanah, bisa tanah itu sendiri maupun beserta benda-benda lainnya yang berkaitan dan merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut.

Apabila dikaitkan dengan kasus perjanjian utang piutang antara debitur dengan kreditur akta Pengakuan Hutang Dengan Jaminan dengan objek jaminan daripada perjanjian utang piutang tersebut adalah hak milik atas tanah, maka semestinya atas objek perjanjian jaminan tersebut dapat dibebani hak tanggungan. Sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 4 ayat (1) UU 4/1996.

Untuk dapat melahirkan suatu Hak Tanggungan pada objek perjanjian jaminan hak milik atas tanah maka perlu dipenuhinya tiga unsur yang bersifat kumulatif yakni :

1. Adanya perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya,
2. Adanya akta pemberian hak tanggungan sebagai perjanjian ikutan (tambahan),
3. Adanya pendaftaran akta pemberian hak tanggungan.

Untuk menjawab isu hukum yang kedua yakni perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada kreditur dengan adanya objek hak milik atas tanah sebagai jaminan perjanjian utang piutang, kepada kreditur sebagai pihak yang memberikan utang kepada debitur, yakni semestinya dengan berdasar akta pengakuan hutang dengan jaminan hak atas tanah tersebut juga dibuatkan pula perjanjian jaminan hak tanggungan sebagai perjanjian tambahan daripada perjanjian pokok utang piutang. Hal tersebut dikarenakan bilamana adanya perjanjian jaminan yakni hak tanggungan, maka dapat diterapkan ketentuan pada UU 4/1996 yakni sebagaimana diatur pada Pasal 20.

Eksekusi hak tanggungan sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 20 UU 4/1996 dapat menguntungkan para pihak, yakni pihak kreditur sebagai pihak yang memberikan utang kepada debitur, ataupun bagi pihak debitur sebagai pihak yang menjaminkan hak milik atas tanah yang dimilikinya dan diserahkan sebagai jaminan hak tanggungan. Karenanya didalam ketentuan Pasal 20 UU 4/1996 tersebut menentukan bahwasannya apabila debitur cidera janji maka atas objek jaminan tersebut dapat dijual melalui lelang, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek hak tanggungan, kreditur berhak mengambil pelunasan piutang yang dijamin dari hasil penjualan obyek hak tanggungan, dalam hal hasil penjualan itu lebih besar daripada piutang tersebut yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungan, sisanya menjadi hak pemberi hak tanggungan tersebut. Kalaupun atas objek perjanjian hak tanggungan tersebut melalui pelelangan umum tidak menghasilkan harga tertinggi maka dilaksanakan melalui penjualan dibawah tangan hal tersebut sebagaimana diatur pada penjelasan umum pasal 20 ayat (1) dan ayat (2) UU 4/1996. Oleh karenanya dengan berdasar ketentuan tersebut, apabila atas perjanjian utang piutang dengan perjanjian jaminan hak tanggungan maka bagi pihak kreditur sebagai pihak yang memberikan utang begitu dilindungi kepentingannya, dikarenakan apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya pada objek perjanjian tersebut dapat dieksekusi dengan harga yang wajar sehingga dapat memenuhi kepentingan kreditur, dan juga memberikan hak ataupun keuntungan bagi debitur apabila ternyata objek yang dijaminan tersebut memiliki nilai jual yang lebih tinggi daripada utang dimilikinya kepada pihak kreditur.

Tidak hanya bagi pihak kreditur, namun dengan dilekatkannya perjanjian hak tanggungan pada objek jaminan hak milik atas tanah akan memberikan keuntungan bagi debitur, bukan hanya atas kelebihan nilai harga jual dari objek jaminan sebagaimana dijelaskan sebelumnya, namun sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 6 jo Pasal 12 UU 4/1996 akan memberikan

perlindungan kepada debitur karena terhadap kreditur sebagai pemegang objek jaminan hak tanggungan tidak dapat serta merta dijual secara langsung atas keinginan kreditur melainkan harus melalui prosedur pelelangan umum dengan tujuan untuk dapat melindungi kepentingan debitur dan kreditur.

Apabila dikaitkan dengan kasus perjanjian utang piutang antara kreditur dengan debitur, semestinya juga diadakan perjanjian tambahan yakni berupa jaminan dengan objeknya Hak Milik atas tanah, yang dilekatkan perjanjian jaminan berupa hak tanggungan dengan prosedur yakni adanya pemberian hak tanggungan sebagai perjanjian ikutan, dan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan tersebut sehingga dapat diterbitkan sertipikat hak tanggungan, dan apabila debitur cidera janji yakni tidak dapat memenuhi kewajibannya maka dapat dilaksanakan eksekusi lelang atas objek perjanjian jaminan tersebut, sehingga dapat tetap melindungi hak daripada debitur sebagai pihak yang memiliki objek perjanjian jaminan tersebut, karena eksekusi atas objek perjanjian jaminan tersebut tidak dilakukan secara sewenang-wenang oleh pihak kreditur.

Disisi lain bagi pihak pembeli objek jaminan hak tanggungan, maka ia akan memperoleh hak milik atas tanah melalui prosedur sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 20 UU 4/1996, oleh karenanya hak-haknya sebagai pembeli beritikad baik dapat terlindungi dikarenakan cara perolehan hak milik atas perjanjian jual beli yang dilakukannya telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dengan tetap memperhatikan ketentuan-ketentuan lainnya yang memiliki keterkaitan dengan perjanjian jual beli tersebut.

PENUTUP

Kesimpulan

1. Objek daripada perjanjian jaminan tidak serta merta dapat dijual ketika debitur cidera janji wanpretasi karena hal tersebut bertentangan dengan jual beli milik bedig sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 28H ayat (4), Putusan No.3337 K/Pdt/1991 tanggal 18 Maret 1993, Putusan No.3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990, Putusan No.3176 K/Pdt/1988 tanggal 19 April 1990, Instruksi MENDAGRI No.14/tahun 1982. Dengan tidak dipenuhinya objek perjanjian jual beli karena bertentangan dengan ketertiban umum sebagaimana diatur pada ketentuan Pasal 1337 jo Pasal 1320 BW maka perjanjian jual beli dengan berdasar akta jual beli No.77/2017 adalah batal demi hukum. Oleh karena perjanjian pengikatan jual beli batal demi hukum, maka kembali kepada hubungan hukum awal yang terjadi, para pihak membuat perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, dengan perjanjian jaminan.
2. Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam hal pengembalian piutangnya dari debitur, seharusnya dilakukan adalah perjanjian hutang piutang yang merupakan perjanjian pokoknya dan perjanjian pemberian hak tanggungan yang merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*). Pemberian hak tanggungan itu dilakukan dengan pembuatan perjanjian tersendiri oleh PPAT yang disebut APHT. Tujuan dari pemberian hak tanggungan yang diatur dalam UU 4/1996, yaitu memberikan kedudukan bagi seorang kreditur preferen untuk didahulukan terhadap kreditur-kreditur lain.

Saran

1. Apabila objek jaminan berupa hak milik atas tanah, hendaknya surat pengakuan hutang dan surat kuasa menjual dalam perjanjian tersebut tidak dimasukkan klausul milik bedig agar dapat melindungi para pihak yang memiliki kepentingan dengan objek tersebut.
2. Bagi para pihak yang melaksanakan perbuatan hukum jual beli dengan menyertakan objek jaminan hak milik atas tanah agar dibuatkan perjanjian jaminan kebendaan yakni Hak Tanggungan sebagai perjanjian tambahan dari perjanjian jual beli sebagai perjanjian pokok, agar dapat melindungi para pihak yang terlibat dengan objek perjanjian tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Staatsblaad Nomor 23 Tahun 1847 Tentang *Burgerlijk Wetboek voor Indonesie*;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42);

Instruksi Mendagri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah

Putusan Nomor 3337 K/Pdt/1991

Putusan Nomor 3176 K/Pdt/1988

SUMBER BUKU

Hajati, Sri, *Dinamika Hukum Agraria Indonesia, Cetakan I*, Kencana, Jakarta, 2020.

Hajati, Sri, Agus Sekarmadji, Sri Winarsi, Oemar Moechtar, *Politik Hukum Pertanahan Indonesia*, Kencana-Prenadamedia Group, Jakarta, 2021.

Hernako, Agus Yudha, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Cetakan Ke-2, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2011.

Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 2003.

Isnaeni, Moch., *Hukum Harta Kekayaan Episentrum Burgerlijk Wetboek (BW)*, CV. Revka Prima Media, Surabaya, 2020.

Moechtar, Oemar, *Dasar-Dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017.

Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, PT. Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2011.

Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014.

Simanjuntak, *Hukum Perdata Indonesia*, Cetakan Ke-1, Kencana, Jakarta, 2015.

JURNAL

Setiono, Gentur Cahyo, “Jaminan Kebendaaan dalam Proses Perjanjian Kredit Perbankan”, *Jurnal Transparansi Hukum*, Vol. 1, No. 1, Universitas Kadiri, Kediri, 2018.