

Penjualan Objek Jaminan Tanpa Persetujuan Debitur Dalam Perjanjian Utang Piutang Ditinjau dari Hukum Perjanjian dan Hukum Jaminan

Anisya Rua Ratu Liu^{1*}, Susilowati Suparto², Sridewi Anggraeni Wiyono³

^{1,2,3}Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran

*Corresponding Author e-mail: anisya20001@mail.unpad.ac.id

Abstract:

The life of a person or company is inseparable from debt and credit transactions with the background of fulfilling a daily need. Business entities or people in conducting lending and borrowing activities that provide loan services, do not want the money loaned to just disappear without a reciprocal relationship between the borrower and the provider of funds. In fact, generally borrowers can pledge goods or assets owned as collateral if one day they cannot redeem or fulfil their obligations. Collateral that is sold without the consent of the owner can have legal consequences on the sale and ownership of the collateral. The purpose of this research is to examine and determine the legal status of ownership collateral objects sold by creditors to other parties without the consent of the debtor in a debt and credit agreement, as well as the creditor's responsibility to the debtor who owns the collateral as the injured party from the sale of the collateral object without the debtor's consent in terms of agreement law and collateral law. The research method used is using a normative juridical approach by using research result, works of legal experts, and library material that use secondary data in the form of primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The results showed that the legal status of ownership of the object of collateral obtained by unlawful acts from the sale and purchase of collateral object that are being encumbered by debt and credit guarantees is declared legally invalid and ownership remains according to the Certificate of Title, namely the debtor in the debt and credit agreement as the owner of the land. The creditor's responsibility towards the debtor as the injured party in the sale of the collateral object in the debt agreement is to provide immaterial compensation in the form of returning and surrendering land ownership by the land buyer to the land owner, namely the debtor in the debt and credit agreement as well as a statement from the judge's decision that the creditor has committed an unlawful act by selling the land that is being encumbered by collateral.

Article History

Received June 2, 2024

Revised June 7, 2024

Accepted June 14 2024

Available online 15 June, 2024

Keywords :

Sale of Security Objects, Consent, Debt and Receivables.

 <https://doi.org/10.5281/zenodo.12173889>

This is an open-access article under the [CC-BY-SA License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/)



INTRODUCTION

Manusia dalam kehidupan bermasyarakat melakukan kegiatan yang menimbulkan adanya hubungan sebab akibat antara satu dengan yang lain. Dengan demikian, untuk memenuhi kepentingan dan keinginan yang dibutuhkan seseorang dapat melakukan dengan cara saling berikatan dan berhubungan dengan sesama seperti bekerjasama, tolong menolong, saling membantu satu sama lain. Namun, pada dasarnya hubungan antara manusia tidak selalu sejalan dan sama dengan apa yang diharapkan. Hal tersebut dapat menyebabkan konflik yang muncul di antara pihak yang bersangkutan. Masyarakat berusaha menunjang pembangunan dengan cara mengembangkan berbagai usaha untuk meningkatkan kesejahteraan hidupnya.¹

Manusia memiliki kebutuhan dan kepentingan manusia berbeda-beda, dengan beragamnya kebutuhan dan kepentingan hal tersebut dapat menimbulkannya perbedaan tujuan dan keinginan yang ingin dicapai. Dalam memenuhi kebutuhan-kebutuhan baik manusia maupun perusahaan selalu berkeinginan untuk memenuhi seluruhnya karena pada dasarnya mereka selalu ingin hidup dengan layak dan berkecukupan. Oleh karena itu, mereka harus bekerja atau berusaha supaya memperoleh penghasilan.² Kehidupan seseorang maupun perusahaan tidak terlepas dari transaksi utang piutang

¹ Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012, hlm. 2.

² Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2013, hlm. 1-2.

dengan dilatarbelakangi untuk pemenuhan suatu kebutuhan sehari-hari. Badan Usaha atau orang dalam mengadakan kegiatan pinjam meminjam yang menyediakan jasa pinjamannya, tidak ingin uang yang dipinjamkan hilang begitu saja tanpa adanya suatu hubungan timbal balik antara peminjam dan penyedia dana bahkan umumnya peminjam dapat menjaminkan barang atau aset yang dimiliki sebagai jaminan apabila suatu saat tidak dapat menebus atau memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, kedua pihak yang bersangkutan dapat membuat suatu perjanjian yang mengikat atas apa yang dikehendakinya sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang melakukannya.

Dalam perjanjian utang piutang, penyedia dana atau yang dikenal sebagai kreditur dan peminjam sebagai debitur dalam melaksanakan suatu perjanjian harus berdasarkan kesepakatan atas apa yang dikehendaki oleh kedua belah pihak. Salah satu unsur dalam melaksanakan jaminan yaitu pemberi dan penerima jaminan. Dengan adanya jaminan yang diberikan oleh debitur, maka kreditur merasa lebih aman apabila debitur tidak memenuhi kewajiban untuk membayar utang. Perjanjian utang piutang dengan sebab apabila debitur menjaminkan barang miliknya, maka selama perjanjian atau kesepakatan itu berlangsung debitur sebagai pihak peminjam harus melaksanakan kewajibannya. Namun, kreditur tidak memiliki hak untuk dapat menjual barang yang dijaminkan oleh debitur tanpa izin dari pemilik barang jaminan tersebut. Dapat dilihat dari Pasal 1238 dan 1243 bahwa pihak pemberi utang untuk menyatakan pihak yang berutang harus diberitahukan terlebih dahulu mengenai kewajibannya atas pembayar utang-utangnya.³

Undang-undang menyediakan dan menjamin perlindungan bagi kreditur apabila debitur lalai dalam melaksanakan kewajibannya atau jika debitur tidak mampu untuk melunasi utangnya yaitu dengan memberikan suatu jaminan kepada kreditur dalam hal perjanjian utang piutang. Sehingga dengan adanya jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur tersebut membuat kreditur merasa aman apabila debitur cidera janji dalam melunasi utangnya.

Jaminan yang dapat dijaminkan dalam suatu perjanjian utang piutang pada umumnya yaitu tanah. Jaminan dalam bentuk tanah pada dasarnya harus diikatkan dalam hak tanggungan sebagai penjamin agar tanah tersebut diakui sebagai jaminan apabila debitur wanprestasi terhadap apa yang diperjanjikan di dalamnya maka tanah tersebut dapat dilakukan eksekusi lelang oleh kreditur sebagai pelunasan utang debitur tersebut. Namun, jika jaminan yang tidak diikatkan sebagai hak tanggungan dalam suatu perjanjian utang piutang maka, tanah tersebut termasuk ke dalam jaminan umum. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa suatu perjanjian utang piutang tidak wajib diikuti dengan adanya perjanjian jaminan. Dengan demikian, tanah yang dijaminkan dalam suatu perjanjian utang piutang tetapi tidak diikatkan dalam hak tanggungan dianggap sebagai jaminan utang piutang secara umum.

Pada praktiknya terdapat kreditur yang menjualkan objek jaminan yang diberikan kepadanya dari debitur sebagai jaminan tanpa adanya persetujuan atau kesepakatan yang telah dibuat dalam perjanjian utang piutang yang diperjanjikan oleh kedua belah pihak tersebut. Maka, hal ini seharusnya sesuai dengan salah satu syarat sahnya suatu perjanjian yaitu dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai hal-hal yang telah disepakati kedua belah pihak dalam perjanjian tersebut.

Salah satu contoh kasus yang berkaitan dengan penjualan objek jaminan yang dilakukan oleh kreditur tanpa adanya persetujuan oleh debitur atau kreditur telah melakukan hal yang tidak sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dalam perjanjian utang piutang yaitu ditemui Peneliti terdapat dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN Btg. Kasus dalam putusan tersebut dalam duduk perkara bahwa debitur sebagai pemberi jaminan dan kreditur sebagai penerima jaminan mengadakan perjanjian meminjam uang atau utang piutang antara debitur dan kreditur dengan memberikan jaminan kepada kreditur berupa sebidang tanah dengan SHM milik debitur. Di dalam perjanjian tersebut menyepakati bahwa peminjaman uang yang dilakukan oleh penggugat diatur secara khusus dengan batas waktu pengembalian selama 5 (lima) bulan dan debitur dibebani bunga untuk setiap bulannya. Dalam kesepakatan utang piutang uang tersebut, kreditur mempersiapkan catatan Surat

³ Padian Adi S.Siregar, "Akibat Hukum Pelelangan Objek Jaminan Gadai Oleh Kreditur Tanpa Adanya Peringatan Terhadap Nasabah Oleh Perum Pegadaian", *Iuris Studia Jurnal Kajian Hukum*, Vol. 1, Juni 2020, hlm. 22.

Perjanjian yang ternyata yang diterbitkan Surat Pernyataan Jual Beli. Surat tersebut ditandatangani oleh debitur karena satu hal dan ditandatangani oleh kreditur, catatan yang disampaikan kreditur kepada debitur dengan keterangan hanya sekedar catatan saja, sehingga debitur bersedia menandatangani Surat Pernyataan Jual Beli. Kemudian, karena dirasa Surat Pernyataan Jual Beli tidak sesuai dengan maksud dan tujuan debitur meminjam uang kepada kreditur, maka Surat Pernyataan Jual Beli yang ditandatangani diganti dengan Surat Perjanjian Pengadaian Sertifikat Tanah dengan isi perjanjian dibuat dan ditandatangani oleh kedua pihak tersebut.

Perjanjian utang piutang antara debitur dengan kreditur yang disepakati seharga dengan nilai tanah tersebut yaitu sebesar Rp.120.000.000. namun, debitur baru menerima pinjaman sebesar Rp.50.000.000. dengan sisanya dibayarkan beberapa bulan kemudian dengan titel perjanjian pengadaian tanah. Setelah perjanjian tersebut dibuat dan sedang berjalan, debitur mendapatkan bahwa tanah yang dijaminkannya telah dijual kreditur kepada orang lain tanpa sepengetahuan debitur sebagai pemberi jaminan dalam kesepakatan perjanjian utang piutang tersebut.

Dari contoh kasus yang ditemukan peneliti bahwa pada dasarnya perjanjian utang piutang yang dilaksanakan dengan jaminan tanah yang diberikan oleh debitur kepada kreditur tanpa diikatkan dengan hak tanggungan tersebut tergolong sebagai jaminan umum, tanah yang menjadi jaminan utang pada dasarnya tidak dapat dijual oleh kreditur tanpa adanya kesepakatan yang dibuat dalam perjanjiannya dengan debitur. Sehingga kreditur sebagai penerima jaminan tidak memiliki hak maupun kapasitas untuk menjual tanah yang dijamin oleh debitur tanpa adanya persetujuan dan diluar dari apa yang diperjanjikan karena dalam hal tersebut kreditur bukanlah sebagai pemilik dari jaminan tersebut. Hal tersebut mengakibatkan debitur sebagai pemilik objek jaminan merasa dirugikan atas perbuatan kreditur yang menjual tanah yang dijaminkannya diluar kesepakatan. Sehingga, pengaturan dalam hukum perjanjian dan hukum jaminan yang terdapat dalam KUHPerdota menjadi dasar untuk memberi kepastian terhadap status kepemilikan atas tanah yang dijamin dalam penjualan tanah sebagai objek jaminan yang dijual oleh kreditur tanpa persetujuan dari debitur dan perlunya tanggung jawab dari kreditur sebagai pelaku yang tidak memiliki hak untuk menjual objek tanggungan tersebut sehingga debitur sebagai pihak yang merasa dirugikan dalam kasus tersebut.

RESEARCH METHOD

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan penelitian yang berjudul Penjualan Objek Jaminan Tanpa Persetujuan Debitur Dalam Perjanjian Utang Piutang ini adalah yuridis normatif.

RESULT AND DISCUSSION

Status Hukum Kepemilikan Objek Jaminan yang Dijual Kreditur Kepada Pihak Lain Tanpa Persetujuan Debitur Dalam Perjanjian Utang Piutang

Permasalahan suatu perbuatan hukum dalam jual beli yang didasarkan dari suatu perjanjian harus memenuhi syarat sah perjanjian. Syarat suatu perjanjian dianggap sah apabila telah sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdota bahwa suatu perjanjian harus memenuhi kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan untuk membuat perikatan sebagai syarat objektif yang mana syarat objektif dalam perjanjian yaitu mengenai perjanjian itu sendiri atau yang menjadi obyek dari suatu perbuatan hukum yang dilakukan tersebut dalam hal ini yaitu syarat mengenai suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Terkait hal tersebut, jika syarat subjektif dalam perjanjian tidak dipenuhi maka perjanjian yang dibuat dapat dibatalkan oleh salah satu pihak sedangkan, jika syarat obyektif dalam perjanjian tidak terpenuhi maka perjanjian yang dibuat batal demi hukum.

Ketidaksahannya suatu perjanjian didasarkan dalam Pasal 1321 KUHPerdota bahwa tidak ada suatu kata sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau dengan penipuan. Menurut Pasal 1338 KUHPerdota menyatakan bahwa :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak,

atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Pasal tersebut menjelaskan bahwa apabila suatu perjanjian telah disepakati oleh para pihak maka perjanjian tersebut dianggap sebagai dasar dari pelaksanaannya perjanjian tersebut yang berarti tidak boleh dilanggar dari apa yang telah disepakati kecuali dengan adanya persetujuan dari para pihak dalam perjanjian serta dalam melaksanakan perjanjian tersebut harus didasari dengan itikad baik oleh para pihak yang terikat dalam perjanjian. Dalam hal penjualan objek jaminan yang dilakukan oleh kreditur terhadap jaminan milik debitur tanpa adanya persetujuan dari pihak debitur dalam perjanjian utang piutang bertentangan dengan peraturan yang diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara tersebut dikarenakan kreditur telah melanggar dari kesepakatan perjanjian yang telah dibuat oleh kedua pihak dan kreditur telah melakukan hal yang tidak didasarkan dengan itikad baik atas penjualan objek jaminan yang dibebankan dalam perjanjian utang piutang.

Pada umumnya dalam perjanjian utang piutang dengan pemberian Akta Hak Tanggungan sebagai jaminan atas tanah, apabila debitur tidak dapat melakukan pemenuhan piutangnya terhadap kreditur maka kreditur mempunyai hak untuk menuntut pemenuhan piutangnya terhadap harta kekayaan milik debitur yang digunakan sebagai penjamin dalam perjanjian utang piutang tersebut. Hak yang dimiliki kreditur merupakan hak eksekusi dalam hal mengeksekusi obyek Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 20 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 4 Tahun 1986 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) yaitu dilakukan kreditur dengan cara menjual atau mencairkan yang dijadikan sebagai jaminan benda-benda dengan harga tertinggi dengan kesepakatan para pihak yang kemudian hasil dari penjualan atau pencairannya digunakan sebagai pemenuhan kewajiban debitur. Penjualan benda-benda milik debitur tersebut harus berdasarkan janji dan kesepakatan yang dibuat sebelumnya oleh para pihak dalam perjanjian tersebut.

Peristiwa hukum yang terjadi yaitu bahwa diadakannya perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur, dalam hal ini debitur menerima pinjaman uang sebesar Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah) dengan jaminan tanah sebagaimana dalam SHM Nomor 01336/Sidomulyo yang dibuat dengan titel Surat Perjanjian Pengadaian Sertipikat Tanah yang dibuat di tempat kreditur. Dalam perjanjian utang piutang yang dilaksanakan antara debitur dan kreditur, menimbulkan terjadinya penjualan jaminan milik debitur oleh kreditur kepada pihak lain yang tidak mengetahui bahwa jaminan tersebut sedang dalam pembebanan jaminan dan tanpa persetujuan dari pihak debitur sebagai pemilik jaminan. Hal ini mengakibatkan adanya peralihan kepemilikan terhadap jaminan berupa tanah tersebut yang merugikan debitur. Dalam hal ini timbulnya hak menuntut terhadap kerugian yang dialami oleh debitur sebagai pemilik tanah atas perbuatan kreditur tersebut.

Perjanjian utang piutang dengan titel perjanjian penggadaian sertifikat tanah dalam contoh kasus penelitian ini menghapuskan peristiwa hukum jual beli tanah sebelumnya yaitu dengan tidak adanya kesepakatan mengenai pembayaran tanah yang mana seharusnya sebesar Rp. 120.000.000 (Seratus dua puluh juta rupiah) namun kreditur hanya menyediakan Rp. 50.000.000 (Lima puluh juta rupiah) dan dijadikan sebagai utang piutang dengan debitur bukan sebagai pembayaran atas pembelian tanah jaminan milik debitur. Dalam penilaian hakim bahwa perjanjian ini diyakinkan bahwa merupakan perjanjian utang piutang dengan adanya bunga yang dibayarkan oleh debitur sebanyak 2 kali kepada kreditur.

Hubungan hukum yang benar terjadi antara debitur dan kreditur yaitu perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah SHM Nomor 01136/Sidomulyo. Terkait kuasa jual dari debitur kepada kreditur atas tanah SHM Nomor 01136/Sidomulyo, hakim berpendapat bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2877/K/Pdt/1996 menyatakan jual beli tanah yang berasal dari hubungan utang piutang di mana kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar utangnya maka, jual beli tersebut batal demi hukum serta dalam kaedah hukum Mahkamah Agung RI Nomor 1947/K/Pdt/1992 bahwa peristiwa hukum berupa utang piutang harus diikatkan dengan perjanjian pinjam meminjam dan tidak dapat diselubungkan dengan adanya perjanjian jual beli. Oleh karena itu dalam kasus yang diteliti oleh peneliti merupakan hubungan hukum yang terjadi yaitu

perjanjian utang piutang dengan jaminan yang dijual oleh kreditur tanpa persetujuan debitur sehingga menimbulkan kerugian bagi debitur sebagai pemilik jaminan dengan SHM Nomor 1336/Sidomulyo.

Menurut KUHPerdara mengenai perjanjian jual beli yang dilaksanakan apabila barang yang dijual merupakan milik orang lain maka jual beli yang dilaksanakan tersebut dianggap batal sehingga dalam hal ini pembeli dapat menuntut pengembalian pembayaran, ganti rugi, dan bunga. Namun, tuntutan tersebut menjadi batal dengan syarat jika pembeli telah mengetahui bahwa penjual dari barang yang dibelinya merupakan pihak yang tidak berhak mengalihkan barang tersebut. Hal ini dikuatkan dalam Pasal 1471 KUHPerdara yang menyatakan bahwa:

“Jual beli atas barang orang lain adalah batal dan dapat memberikan dasar kepada pembeli untuk menuntut penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika ia tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”.

Perbuatan sewenang-wenang yang dilakukan oleh kreditur dengan menjual objek jaminan milik debitur dalam perjanjian utang piutang tersebut pada dasarnya debitur tidak membebaskan jaminannya berupa tanah ke dalam hak tanggungan maka jaminan tersebut tergolong ke dalam jaminan umum. Jaminan umum tidak memberikan kekuatan atas objek jaminan yang dibebankan dalam perjanjian utang piutang bagi kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi. Sehingga dalam penelitian ini meneliti mengenai status hukum kepemilikan atas tanah yang telah dijual oleh pihak kreditur kepada pihak lain tanpa adanya persetujuan debitur merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak kreditur dikarenakan adanya kerugian yang dialami oleh debitur sebagai pemilik objek jaminan.

Status hukum atas kepemilikan objek jaminan dalam penelitian ini yaitu mengenai tanah yang dijual oleh kreditur tanpa adanya persetujuan dari debitur terkait perjanjian utang piutang yang dilaksanakan oleh kedua pihak tersebut. Hal ini berarti adanya akibat yang timbul dari kepemilikan tanah yang dijual oleh pihak kreditur. Pemindehan kepemilikan terhadap suatu hak atas tanah harus melalui proses yang dibuat oleh PPAT berupa akta autentik yang kemudian dilakukan pendaftaran tanah.

Sebagaimana penjelasan sebelumnya bahwa tanda kepemilikan suatu tanah yaitu berupa Sertifikat Hak Milik yang dimiliki oleh pemilik tanah. Sertifikat Hak Milik suatu tanah diperoleh dari adanya pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tanda kepemilikan tanah menjadi hal penting untuk memberikan dan mendapatkan kepastian hukum serta melindungi hak-hak pemilik tanah dari pihak yang ingin melakukan tindakan sewenang-wenang terhadap tanah tersebut. Oleh karena itu, dengan adanya pemberian sertifikat tanah hasil dari pendaftaran tanah yang telah dilakukan maka akan menjadi tanda bukti serta akta otentik sebagai alat bukti hak atas tanah yang menjadi bentuk sahnya atau tidak peralihan kepemilikan suatu hak atas tanah yang didaftarkan. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa mengenai pengalihan hak atas tanah yang dilakukan terhadap jual beli atas tanah harus memenuhi syarat-syarat materiil dan formil yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) yang menerangkan bahwa:

1. Syarat Materiil

Syarat materiil yang harus dipenuhi dalam melakukan jual beli atas tanah dalam rangka peralihan hak yaitu bahwa yang memiliki hak untuk melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah adalah orang yang namanya tercantum pada Sertifikat tanah tersebut atau selain sertifikat apabila belum dilakukan pendaftaran.

2. Syarat Formil

Syarat formil yang harus dipenuhi dalam melakukan perbuatan hukum jual beli atas tanah harus dapat dibuktikan dengan akta jual beli yang telah dibuat oleh dan dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sebagai pihak yang berwenang guna menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melaksanakannya bahwa pelaksanaan peralihan hak tersebut benar-benar telah dilaksanakan dan sebagai dasar dalam pendaftaran peralihan haknya kepada Kantor Pertanahan.

Kedua syarat yang harus dipenuhi dalam pelaksanaan jual beli tersebut menjadi syarat penting. Namun, apabila kedua syarat tersebut tidak dipenuhi dalam pelaksanaannya maka Akta Jual

Beli yang dibuat oleh pihak yang berwenang yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dapat ditolak oleh Badan Pertanahan Nasional serta dapat dibatalkan oleh para pihak sebelum dilakukannya pendaftaran pada Kantor Pertanahan. Hal ini diatur dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peristiwa jual beli tanah yang dilakukan oleh kreditur kepada pihak lain yang mana kreditur sebagai penjual dan pihak lain sebagai pembeli, bahwa jual beli atas tanah yang masih dalam penjaminan tersebut tidak sah secara hukum. Sehingga, perolehan kepemilikan atas tanah tersebut tidak dapat dilindungi secara hukum dan pihak yang membeli tanah yang masih dalam penjaminan tersebut memiliki kewajiban untuk menyerahkan kepemilikan tanah kepada debitur sebagai pemilik tanah tersebut. Hak atas tanah harus dapat dibedakan dengan kepemilikan tanah di mana Hak atas tanah tertera dalam dokumen tanah yang didaftarkan pada kantor pertanahan sedangkan kepemilikan tanah yaitu ada apa subjek atau orangnya hal ini terkait peristiwa hukum yang dilakukan terhadap objek tanah. Hal ini juga dapat didasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 1816/K/Pdt/1989 bahwa pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik, karena pembelian dilakukan dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara, sehingga pembeli tersebut tidak pantas untuk dilindungi dalam transaksi tersebut.

Kepemilikan suatu tanah dapat beralih ketika adanya suatu peristiwa jual beli. Namun, tidak secara otomatis bahwa hak atas tanah dalam sertifikat tersebut langsung beralih karena masih ada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Pasal 19 ayat (1) UUPA memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah dalam hal penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah dalam rangka sebagai pembuktian atas tanah yang dikuasainya bagi pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah ini menghasilkan sertipikat tanda bukti haknya sebagai pembuktian atas tanah tersebut. Sertifikat Hak Atas Tanah menjadi alat bukti yang kuat dan memberikan perlindungan atas kepemilikan hak atas tanah sehingga pemegang Sertifikat Hak atas Tanah merupakan pemilik atau pemegang hak atas tanah yang sebenarnya.⁴

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat yang dimaksud dalam pendaftaran tanah berupa Surat Tanda Bukti Hak dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yaitu untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang telah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan.⁵

Dalam hal ini seperti kreditur yang menjual tanah sebagai jaminan tersebut kepada pihak lain, sehingga debitur sebagai pihak yang dirugikan dapat mempertahankan dengan membuktikan kepemilikannya atas tanah tersebut dengan menyertakan sertifikat kepemilikan atas tanah yang dijaminkannya kepada kreditur bahwa tanah tersebut miliknya dan dalam pembebanan jaminan atas utang piutangnya dengan kreditur. Sehingga dasar hukum Pasal 23 ayat (2) UUPA dari beralihnya kepemilikan atas tanah yang dijual oleh kreditur kepada pihak lain apabila telah dilakukan pendaftaran terhadap kepemilikan tanah milik debitur tersebut dan namun belum diterbitkannya Sertifikat Hak Milik atas tanah tersebut maka status hukum kepemilikan tanah yang dijamin oleh debitur merupakan masih milik debitur.

Jual beli atas objek jaminan yang dilakukan antara kreditur sebagai penjual dengan pihak lain sebagai pembeli atas tanah tersebut tidak sah secara hukum atau tidak mempunyai kekuatan pembuktian karena tidak dipenuhinya syarat-syarat yang telah diatur dan ditentukan menurut hukum yang seharusnya. Sehingga kepemilikan atas tanah yang dibeli oleh pihak lain dalam peristiwa hukum jual beli atas tanah yang masih dalam penjaminan utang piutang merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak kreditur dan menurut hukum dianggap tidak sah secara hukum terhadap penjualan tersebut. Terlebih apabila belum dikeluarkannya Sertifikat Hak Milik atas

⁴ Kartini Muljadi, *Hak-Hak atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana Prenadamedia Group, Jakarta, 2014, hlm. 90.

⁵ Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 163.

pendaftaran tanah yang dilakukan setelah terjadinya jual beli tersebut maka status hukum kepemilikan tanah objek jaminan tersebut tetap milik debitur sebagai pemilik tanah sesungguhnya.

Pembatalan terhadap peralihan kepemilikan atas perolehan tanah yang dibeli dari pihak kreditur atas kesewenang-wenangannya dapat dilakukan oleh hakim atas tuntutan pihak yang diberikan hak oleh undang-undang untuk menuntut seperti itu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan peralihan kepemilikan atas tanah pada Pasal 2 ayat (1) dalam tugasnya PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) wajib untuk memastikan bahwa penjual benar merupakan pihak yang memiliki hak untuk menjual tanah tersebut dan pembeli merupakan pihak yang berhak untuk membeli tanah tersebut. Peralihan kepemilikan hak atas tanah yang tidak dapat dilakukan pembuktiannya berupa akta autentik yang dibuat di hadapan PPAT maka, tanah tersebut dianggap telah diperoleh dan dikuasai secara melawan hukum. Sehingga, apabila peralihan kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan atas dasar perbuatan melawan hukum akan mengakibatkan hukum bahwa akta yang dibuat oleh para pihak di hadapan PPAT maupun Notaris akan batal demi hukum.⁶

Jual beli yang memindahkan hak milik atas barang merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir yang berarti para pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi berupa penyerahan bagi penjual dan pembayaran bagi pembeli dalam hak ini pihak kreditur dan pihak lain yang membeli obyek jaminan tersebut. Peralihan hak milik dilakukan dengan melakukan penyerahan nyata (*feitelijke levering*) dan penyerahan secara yuridis. Maka penyerahan terhadap benda tidak bergerak seperti tanah dengan dilakukan terlebih dahulu melakukan balik nama atas orang yang berhak atas pembeliannya.⁷

Berdasarkan ketentuan yang mengatur tersebut, maka jika terdapat salah satu ketentuan yang tidak dipenuhi, akta yang dibuat dapat ditolak untuk dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, meskipun jika hal lain yang menyangkut telah dibuatnya akta tersebut maka pihak-pihak yang merasa dirugikan berhak untuk mengajukan proses peradilan untuk dimintakan batal demi hukum. Oleh karena itu, mengenai status hukum kepemilikan yang dijual dari adanya perbuatan melawan hukum dari pihak yang menjual dan dibuatnya akta jual beli yang menjadi landasan dari pendaftaran sertifikat tersebut dan dinyatakan dibuat atas dasar yang bertentangan dengan hukum, maka Sertifikat yang dibuat akan otomatis dianggap tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Hal ini dapat dilihat dalam kondisi yang terjadi dalam perkara Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN. Btg, yang dikuatkan dengan Putusan Nomor 28/Pdt/2022/PT. Smg, dan Putusan Nomor 3293 K/Pdt/2022, dimana dalam perkara ini diketahui bahwa penjualan yang dilakukan atas dasar perbuatan melawan hukum yang mana berawal dari debitur dan kreditur melaksanakan perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah kemudian tanah tersebut dijual kepada pihak lain oleh kreditur tanpa adanya kesepakatan dan persetujuan dari pihak debitur sebagai pemilik objek jaminan yang mengakibatkan melakukan proses pendaftaran tanah oleh pihak yang membeli tanah tersebut. Kemudian dalam proses peradilan, hakim menilai bahwa pelaksanaan jual beli yang dilakukan antara kreditur dan pihak yang membeli tanah tidak sah secara hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum dikarenakan tanah yang dijual merupakan milik orang lain (debitur) dan hanya sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang.

Tanggung Jawab Kreditur Terhadap Debitur Pemilik Jaminan sebagai Pihak yang Dirugikan dari Penjualan Objek Jaminan Tanpa Persetujuan Debitur Dirinjau dari Hukum Perjanjian dan Hukum Jaminan

Menurut Pasal 1365 KUHPerdato bahwa perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian pada orang yang menyebabkan timbulnya kewajiban seseorang karena kesalahan menyebabkan kerugian dan mengharuskan untuk mengganti kerugian tersebut. Perbuatan yang bertentangan dengan

⁶ Vania Digna Anggita, "Implikasi Hak Atas Tanah yang Diperoleh Secara Melawan Hukum", *Jurnal USM Law Review* Vol. 5 No. 2 Tahun 2022, hlm. 792.

⁷ Widodo Dwi Putro (et. al.), *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LeIP, Jakarta, 2016, hlm. 102.

undang-undang bukan hanya sebagai definisi dari perbuatan melawan hukum, namun yang termasuk melawan hukum juga adanya pelanggaran hak orang lain yang dijamin oleh hukum, perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum, atau perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan dan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik/patut dalam masyarakat. Perbuatan melawan hukum dalam perkara perdata berkembang melalui putusan. Pertanggungjawaban dalam undang-undang tidak mengatur lebih jauh mengenai ganti kerugian yang harus dipenuhi dalam perbuatan melawan hukum.

Kesepakatan dalam perjanjian utang piutang yang dilaksanakan antara debitur dan kreditur, dalam penelitian ini menimbulkan terjadinya perbuatan melawan hukum oleh kreditur dengan menjual jaminan milik debitur oleh kreditur kepada pihak lain yang tidak mengetahui bahwa jaminan tersebut sedang dalam pembebanan jaminan dan tanpa persetujuan dari pihak debitur sebagai pemilik jaminan. Hal ini mengakibatkan adanya peralihan kepemilikan terhadap jaminan berupa tanah tersebut yang merugikan debitur. Dalam hal ini timbulnya hak menuntut terhadap kerugian yang dialami oleh debitur sebagai pemilik tanah atas perbuatan kreditur tersebut. Kerugian yang timbul dari adanya suatu perbuatan melawan hukum yang telah dijelaskan dalam Pasal 1365 KUHPerdata tersebut harus memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Adanya perbuatan melawan hukum;
2. Kesalahan;
3. Kerugian;
4. Hubungan kausal perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami korban;

Dari keempat unsur yang dapat menjadi hal-hal bahwa adanya suatu perbuatan hukum yang terjadi, maka dalam praktik penjualan obyek jaminan dalam penelitian ini memenuhi keempat unsur tersebut. Dimana pada unsur pertama, adanya perbuatan melawan hukum itu sendiri yang dilakukan oleh kreditur yang melanggar dari perjanjian yang telah disepakati dengan menjual objek jaminan milik debitur tanpa adanya persetujuan dari debitur. Pada unsur kedua, adanya kesalahan yang dilakukan oleh kreditur yaitu menjual obyek jaminan itu sendiri padahal tidak ada ketentuan yang mengatur bahwa kreditur memiliki hak untuk menjual obyek jaminan yang tanpa adanya kesepakatan oleh kedua belah pihak. Dalam unsur ketiga mengenai kerugian, bahwa debitur mengalami kerugian atas peralihan kepemilikan obyek jaminan berupa tanah miliknya oleh kreditur yang sebenarnya tidak memiliki kapasitas untuk menjual obyek jaminan tersebut. Unsur keempat, mengenai hubungan kausal perbuatan melawan hukum oleh pelaku dan kerugian yang dialami debitur sebagai korban. Serta tidak adanya kehati-hatian dari pihak kreditur dalam melaksanakan perjanjian utang piutang yang dilaksanakannya bersama debitur.

Kesepakatan dalam perjanjian utang piutang yang dilaksanakan antara debitur dan kreditur yang terjadinya penjualan jaminan milik debitur oleh kreditur kepada pihak lain yang tidak mengetahui bahwa jaminan tersebut sedang dalam pembebanan jaminan dan tanpa persetujuan debitur sebagai pemilik jaminan mengakibatkan adanya peralihan kepemilikan terhadap jaminan berupa tanah tersebut yang merugikan debitur. Dalam hal ini timbulnya hak menuntut terhadap kerugian yang dialami oleh debitur sebagai pemilik tanah atas perbuatan kreditur tersebut.

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditur dalam contoh kasus yang diangkat peneliti dalam penelitian ini yaitu bahwa kreditur dalam perjanjian utang piutang tersebut menjual jaminan berupa tanah milik debitur kepada pihak lain tanpa sepengetahuan dan persetujuan kesepakatan dalam perjanjian melalui Notaris/PPAT untuk didaftarkan proses balik namanya di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Batang.

Berdasarkan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan disebutkan pembeli yang beritikad baik yang perlu dilindungi diantaranya melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan yaitu penjual merupakan orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan.

Kerugian yang dialami debitur atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditur terhadap penjualan objek jaminan milik kreditur ini relevan dengan peraturan dalam Bagian 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam Pasal 1243 KUHPerdata menyebutkan bahwa:

“Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan”.

Bentuk pertanggungjawaban yang diberikan oleh kreditur kepada debitur sebagai pihak yang dirugikan dalam penjualan objek jaminan milik debitur tanpa persetujuan debitur atas perbuatan melawan hukum oleh kreditur dalam Pasal 1365 KUHPerdata pada dasarnya tidak dapat mengharap besarnya ganti rugi melainkan kerugian tersebut harus terlebih dahulu ditentukan oleh Hakim dengan mengacu pada putusan (Yurisprudensi) yang diputus oleh hakim dalam Pengadilan. Sehingga, berdasarkan Undang-Undang dan Yurisprudensi terdapat bentuk-bentuk ganti kerugian yang dapat dituntut berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata bagi pihak yang merasa dirugikan atas perbuatan melawan hukum tersebut sebagai upaya ganti kerugian atau pemulihan kehormatan.

Definisi kerugian dalam Pasal 1365 KUHPerdata tidak mencakup kerugian imaterial yang merupakan kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum yang tidak dapat dibuktikan, dipulihkan kembali atau menyebabkan timbulnya kehilangan kesenangan hidup sementara, ketakutan, sakit, dan terkejut sehingga tidak dapat dinilai dengan uang.⁸ Dalam Pasal 1371 KUHPerdata menerangkan bahwa kerugian immaterial dalam Arrest Hoge Raad tanggal 21 Maret 1943 dalam Perkara W.P Kreuning melawan van Bessum cs, dengan Pertimbangan sebagai berikut:⁹

“Agar hakim bebas menentukan ganti rugi atas suka dan duka hidup yang sebenarnya diharapkan dapat dinikmatinya, maka kerugian yang bersifat idiil juga harus menjadi pertimbangan dalam menaksir kerugian yang dimaksud dalam Pasal 1371 KUHPerdata”.

Pihak-pihak dalam melaksanakan perjanjian harus secara jujur dan bersedia dengan konsekuensi yuridisnya apabila sampai menimbulkan kerugian kepada pihak lain.¹⁰ Kerugian yang dialami debitur akibat dari adanya perbuatan melawan hukum menyebabkan adanya pembebanan kewajiban terhadap kreditur untuk memberikan ganti rugi kepada debitur. Ganti kerugian tersebut bertujuan untuk mengembalikan dalam keadaan sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum yaitu obyek jaminan hanya sebagai jaminan yang diberikan kepada kreditur bukan sebagai pengalihan kepemilikan yang dijual kepada orang lain.

Penderita yang mengalami kerugian dalam perbuatan melawan hukum yang terjadi dapat mengajukan tuntutan kepada Pengadilan agar Pengadilan Negeri memberikan keputusan declaratoir tanpa menuntut pembayaran ganti kerugian. Selain itu, juga dapat menuntut agar Pengadilan Negeri menjatuhkan keputusannya dengan melarang pelaku untuk tidak mengulangi kembali perbuatan melawan hukum dikemudian hari. Namun, apabila pelaku yang melakukan perbuatan melawan hukum tersebut tetap tidak mentaati keputusan hakim untuk mengembalikan dalam keadaan semula, maka si pelaku tersebut dapat dikenakan uang paksa (*Dwangsom*).¹¹

Pada penelitian ini mengenai penjualan obyek jaminan oleh kreditur, kerugian yang dialami debitur atas pengalihan kepemilikan yang telah dilakukannya proses pendaftaran tanah yang dibeli oleh pembeli dari kreditur, penderita perbuatan melawan hukum dalam hal ini yaitu debitur berwenang untuk meminta penggantian natura yaitu penggantian dalam keadaan semula. Selain daripada haknya untuk meminta ganti kerugian atau menuntut pengembalian dalam keadaan semula

⁸ Riki Perdana Raya Waruwu, “Perluasan Ruang lingkup Kerugian Immaterial”, September 2017, <<https://kepaniteraan.mahkamahagung.go.id/artikel-hukum/1458-perluasan-ruang-lingkup-kerugian-immaterial-oleh-dr-riki-perdana-raya-waruwu-s-h-m-h>>, [diakses pada 20/05/2024].

⁹ Dave Chrysanter (et.al.), “Tinjauan Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Perbuatan Melawan Hukum oleh Karyawan PT. Davi Etania Abadi (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 589/Pdt.G/2020/PN.Jkt. Brt)”, *Jurnal Hukum Adigama* Vol. 5, No. 2, Desember 2022, hlm. 209.

¹⁰ Endro Martono (et.al), *Hukum Kontrak & Perkembangannya*, Pustaka Iltizam, Solo, 2016, hlm. 80.

¹¹ Titin Apriani, “Konsep Ganti Rugi dalam Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi Serta Sistem Pengaturannya dalam KUHPerdata”, *Jurnal Ganec Swara* Vol.15, No. 1, Maret 2021, hlm. 933.

(*restitutio in integrum*), debitur juga berwenang untuk mengajukan nilai-nilai tuntutan dengan tujuan agar pengadilan menyatakan bahwa perbuatan yang dipersalahkan pada kreditur merupakan perbuatan melawan hukum yang menjualkan obyek jaminan tersebut tanpa adanya persetujuan dari pihak debitur.

Perbuatan hukum yang didasarkan dari timbulnya perbuatan melawan hukum bertujuan untuk mengembalikan korban yang dirugikan pada keadaan semula yang berarti menempatkan penggugat pada situasi yang belum terjadinya perbuatan melawan hukum sehingga, membuat kerugian menjadi kerugian yang nyata. Maka akibat hukumnya pertanggung jawaban terhadap perbuatan melawan hukum yaitu untuk melindungi hak-hak seseorang yang mengalami kerugian yang dialaminya. Pertanggungjawaban dalam bentuk ganti kerugian yang terjadi atas Perbuatan Melawan Hukum didasarkan pula dalam Pasal 1372 ayat (2) yang menyatakan bahwa:

“Dalam menilai satu dan lain, Hakim harus memperhatikan berat-ringannya penghinaan, begitu pula pangkat, kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan pada keadaan”.

Pasal tersebut menjelaskan bahwa dalam proses pengadilan, Hakim harus mempertimbangkan faktor-faktor yang berkaitan dalam menentukan hukuman atau ganti kerugian yang sesuai. Sehingga, dengan mempertimbangkan faktor yang dinyatakan dalam Pasal tersebut Hakim dapat membuat keputusan yang adil dan sesuai dengan hukum. Kerugian dalam Perbuatan Melawan Hukum menurut KUHPerdara, penderita kerugian dapat meminta kepada pihak yang melakukan Perbuatan Melawan Hukum untuk mengganti kerugian yang nyata telah dideritanya yaitu bersifat materiil maupun keuntungan yang akan diperoleh di kemudian hari (Immateriil).

Pelarangan untuk melakukan perbuatan tertentu dalam syarat bahwa terjadinya perbuatan melawan hukum, hal ini hakim memiliki kewenangan dalam menentukan ganti kerugian yang harus diberikan oleh pihak yang menimbulkan perbuatan melawan hukum tersebut, meskipun penggugat dalam gugatannya menuntut untuk ganti kerugian dalam jumlah yang tidak pantas. Hal ini terdapat dalam pertimbangan Mahkamah Agung Indonesia dalam putusannya R.Soegijono v. Walikota Kepala Daerah Tingkat II Kota Madya Blitas No. 610K/Sip/1968 tanggal 23 Mei 1970, menyatakan:¹²

“Meskipun tuntutan ganti kerugian jumlahnya dianggap tidak pantas, sedang penggugat mutlak menuntut sejumlah itu, hakim berwenang untuk menetapkan berapa sepantasnya harus dibayar, hal ini tidak melanggar Pasal 178 (3) HIR (*ex aequo et bono*)”.

Berdasarkan Putusan tersebut maka, hakim berwenang untuk menentukan berapa ganti kerugian yang harus dipertanggungjawabkan oleh pihak yang menyebabkan kerugian itu timbul.

Penelitian mengenai kasus penjualan obyek jaminan kepada pihak lain oleh kreditur tanpa adanya persetujuan dari pihak debitur sebagai pemilik obyek jaminan yang berupa tanah tersebut dalam Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN.Btg, maka, dalam putusan tersebut Hakim mengabulkan petitum dari debitur dengan memutuskan dan menyatakan kreditur sebagai Tergugat I yang menjualkan obyek jaminan tersebut dinilai telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga, debitur sebagai Penggugat dalam putusan tersebut menjadi pihak yang dirugikan dalam perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh kreditur tersebut.

Putusan Nomor 17/Pdt.G/2021/PN. Btg, Hakim menghukum Pihak yang membeli tanah sebagai Tergugat II dalam putusan untuk mengembalikan atau menyerahkan kepemilikan tanah sebagaimana dalam SHM Nomor 01136/Sidomulyo kepada debitur sebagai pemilik obyek jaminan tersebut. Hal tersebut merupakan pertanggungjawaban dalam bentuk ganti kerugian yang diberikan dalam putusan Hakim sebagaimana seharusnya pertanggungjawaban dari pihak kreditur untuk mengembalikan tanah yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang yang semula diadakan oleh para pihak tersebut. Hal tersebut merupakan bentuk ganti kerugian dalam bentuk natura atau pengembalian pada keadaan semula. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara sebagaimana ganti kerugian yang bersifat immaterial untuk sedapat mungkin mengembalikan kepada pihak yang dirugikan akibat perbuatan melawan hukum dalam keadaan semula.

¹² Dave Chrysander (et.al.), *Op.Cit.*, (Note 100), hlm. 210.

CONCLUSION

Berdasarkan pembahasan dalam penelitian ini, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Status hukum kepemilikan tanah yang dijual oleh kreditur tanpa adanya persetujuan dari pihak debitur sebagai pemilik tanah bahwa pelaksanaan jual beli yang dilakukan antara kreditur dan pihak yang membeli tanah merupakan perbuatan melawan hukum sehingga dinyatakan tidak sah secara hukum. Peralihan kepemilikan hak atas tanah yang dilakukan oleh kreditur dan pihak pembeli atas dasar perbuatan melawan hukum akan mengakibatkan bahwa pendaftaran tanah yang diproses oleh para pihak tidak dapat diproses dan akan batal demi hukum. Sehingga, status hukum kepemilikan atas tanah SHM Nomor 01336/Sidomulyo yaitu tetap milik debitur sebagai pemilik tanah yang telah sesuai dalam Sertifikat Hak Milik Tanah tersebut.
2. Pertanggungjawaban oleh kreditur terhadap debitur sebagai pihak yang dirugikan dalam penjualan objek jaminan tanpa persetujuan debitur tersebut yaitu pembeli tanah harus mengembalikan atau menyerahkan Kepemilikan tanah SHM Nomor 01136/Sidomulyo kepada debitur sebagai pemilik sah dari obyek jaminan tersebut. Hal tersebut merupakan pertanggungjawaban sebagai bentuk ganti kerugian yang diberikan dalam putusan Hakim nomor 17/Pdt.G/2021/PN. Btg.

RECOMMENDATION

Berdasarkan pembahasan penelitian, maka peneliti memberikan saran bahwa sebelum melakukan pelaksanaan transaksi jual beli terhadap tanah hendaknya calon pembeli berhati-hati dengan meneliti asal usul tanah yang akan dibeli ke kantor Kecamatan setempat di mana letak lokasi tanah tersebut, guna memastikan apakah tanah tersebut sedang dalam penjaminan utang piutang atau tidak. Sehingga dapat mengetahui pemilik sebenarnya untuk menghindari tindakan kesewenang-wenangan oleh pihak yang tidak memiliki kapasitas untuk menjualkan tanah tersebut. Serta dalam perjanjian utang piutang dengan menjaminkan berupa tanah sebaiknya dibebankan Akta Hak Tanggungan sebagai pembebanan jaminan guna memberikan keamanan bagi kreditur apabila debitur dianggap wanprestasi dan kepastian yang kuat terhadap status tanah tersebut bahwa apabila terjadi sengketa maka orang yang diberikan atau memberikan pembebanan Akta Hak Tanggungan atas tanah tersebut dapat membuktikan dan memberi tahu bahwa tanah tersebut sedang dalam pembebanan jaminan sehingga pihak yang akan membeli tanah dapat mengetahui status tanah sedang dalam pembebanan jaminan.

REFERENCES

- Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2012.
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Sinar Grafika, Jakarta, 2016.
- Endro Martono (et. al), *Hukum Kontrak & Perkembangannya*, Pustaka Iltizam, Solo, 2016.
- Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Kartini Muljadi, *Hak-Hak atas Tanah, Seri Hukum Harta Kekayaan*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2014.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
- Undang-Undang Republik Indonesia No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1986 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Widodo Dwi Putro (et. al), *Penjelasan Hukum: Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Perdata Berobyek Tanah*, LeIP, Jakarta, 2016.