

Optimalisasi Jaminan: Pemindahan Tanggung Jawab ke Pihak Ketiga

Muh Fitrah Sudarman¹, Saharuddin Saharuddin², Muh. Akbar Fhad Syahril³

^{1,2,3}Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada

Corresponding Email: muhfitrah517@gmail.com¹

Abstract

This research investigates the transfer of collateral objects by debtors to third parties without the creditor's knowledge, examining legal implications under the Civil Code. The study finds that the transfer of land rights requires a valid Sale and Purchase Deed prepared by a Land Deed Making Officer. If the transfer is based on a flawed deed without meeting legal requirements, it is deemed null and void. Settlement efforts for such transfers can follow either the litigation or non-litigation paths. Non-litigation options involve deliberations and mediation, demonstrating an attempt to resolve legal issues outside the judicial process. In the examined cases, both parties opted for non-litigation approaches, engaging in deliberations and mediation instead of pursuing legal action.

Keywords: Guarantee, Credit, Third Parties

Publish Date: 15 Januari 2024

Pendahuluan

Era pertumbuhan ekonomi semakin pesat dewasa ini, membuat kegiatan hutang piutang meningkat dalam praktek aktivitas masyarakat sehari-hari. Untuk memenuhi segala kebutuhan yang diinginkan, manusia akan meminta bantuan kepada manusia lain agar dapat bertahan hidup salah satunya dengan melakukan perjanjian hutang piutang, karena pada dasarnya seseorang saling memerlukan bantuan kepada orang lain itulah mengapa manusia disebut sebagai makhluk sosial atau dikenal dengan istilah *zoon politicon*.

Suatu perjanjian timbul karena adanya perbedaan atau kepentingan yang tidak seimbang antara kedua belah pihak yang pada akhirnya kedua pihak tersebut mengadakan suatu perundingan demi terwujudnya suatu tujuan yakni kesepakatan.¹ Oleh karena itu, para pihak memutuskan untuk melaksanakan suatu perjanjian sesuai dengan apa yang dibutuhkan salah satunya adalah

mengadakan perjanjian hutang piutang yang nantinya akan melahirkan suatu perikatan.²

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji pada orang lain atau dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan satu hal.³

Pada dasarnya dalam melaksanakan suatu perjanjian para pihak tidak hanya melahirkan suatu hubungan yang biasa, namun melahirkan suatu hubungan hukum.⁴ Hubungan hukum yang dimaksud yaitu apabila pihak satu dengan pihak lain telah mengikat diri dalam perjanjian maka atas peristiwa tersebut akan melahirkan suatu perikatan.⁵ Manusia dalam mengadakan hubungan hukum antara satu sama lain akan melahirkan hak dan kewajiban yang dimiliki oleh manusia secara timbal balik yang mana

¹ Ambarwati, A., Rahman, S., Qahar, A., & Poernomo, S. L. The Essence of the Principle of Good Faith in the Agreement For The Parties.

² Kermite, J. A. (2014). Tanggung Jawab Kontraktual Bank Dalam Perjanjian Kredit Dihubungkan Dengan Upaya Pencegahan Kredit Macet. *Lex Privatum*, 2(2).

³ Satrio, J. (1992). Perjanjian Pada Umumnya. CV Citra Aditya Bakti, Bandung.

⁴ Syahril, M. A. F. (2021). Implikasi Pandemi Covid-19 Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit.

⁵ Sinaga, N. A. (2020). Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1).

hal tersebut harus dipenuhi oleh kedua belah pihak. Pihak kesatu memiliki hak untuk menuntut kewajiban dari pihak kedua, dan sebaliknya pihak kedua wajib untuk memenuhi prestasinya kepada pihak kesatu.⁶

Dalam kehidupan masyarakat kegiatan hutang piutang atau lazimnya disebut sebagai perjanjian hutang piutang sering dilakukan oleh masyarakat dari berbagai kalangan dengan tujuan agar masyarakat bisa memenuhi kebutuhan hidupnya dikarenakan kebutuhan setiap masyarakat semakin berkembang.⁷ Hutang piutang merupakan perjanjian yang bersifat mengikat antara pihak berhutang dan pihak berpiutang dan pada umumnya objek yang diperjanjikan adalah uang yang mana dapat dituangkan secara tertulis maupun lisan. Kegiatan Hutang piutang sendiri dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerdato.⁸

Hutang merupakan suatu kewajiban yang pada dasarnya dapat dinyatakan berupa nominal uang yang dilakukan secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari. Apabila pihak berhutang tidak dapat menyelesaikan atau melunasi hutang apa yang sudah disepakati di awal perjanjian maka pihak berpiutang memiliki hak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan pihak berhutang.⁹ Dalam kegiatan hutang piutang ini ada pula yang patut diperhatikan yaitu mengenai jaminan utang oleh pihak berhutang sebagai penerima pinjaman kepada pihak berpiutang sebagai pemberi pinjaman.

Dalam lingkup hukum jaminan, jaminan memiliki sifat materiil (kebendaan)

dan imateriil (perseorangan). Jaminan yang bersifat kebendaan meliputi barang bergerak dan tidak bergerak seperti kendaraan dan tanah. Perjanjian utang piutang secara (lisan) banyak digunakan oleh para pihak karena untuk membantu satu sama lain yang membutuhkan uang dan mayoritas masyarakatnya tidak ingin membuat perjanjian secara resmi seperti halnya pada Bank.¹⁰ Definisi perjanjian lisan yaitu sebuah kontrak yang telah disepakati oleh kedua belah pihak bersifat mengikat tanpa adanya suatu bukti yang tertulis.

Eksistensi pelaksanaan sebuah perjanjian hutang piutang tak lepas dari ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur tentang syarat sah nya suatu perjanjian. Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdato menegaskan bahwa perjanjian telah sah apabila terpenuhinya unsur-unsur yakni kesepakatan para pihak, kecakapan para pihak, memuat suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal.¹¹

Dalam pasal tersebut terdapat syarat-syarat yang dinamakan syarat subjektif dan syarat objektif. Untuk dua syarat pertama merupakan syarat subjektif jika syarat kesatu dan kedua tidak dipenuhi oleh kedua belah pihak maka akibat hukumnya perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan dua syarat kedua merupakan syarat objektif yang mana jika syarat ketiga dan keempat tidak dipenuhi maka akibat hukumnya perjanjian tersebut batal demi hukum.¹²

Perjanjian yang dibuat untuk mengikat kedua belah pihak dapat dituangkan dalam bentuk tertulis atau secara lisan. Dalam bentuk perjanjian tersebut kedua belah

⁶ Masriani, Y. T. (2014). Perjanjian Perkawinan dalam Pandangan Hukum Islam. Serat Acitya, 2(3), 128.

⁷ Hakim, M. S. (2020). Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Utang Piutang Budidaya Lele Di Desa Sampung Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo (Doctoral dissertation, IAIN Ponorogo).

⁸ *Vide* Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁹ Ganjar, F. S. (2022). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK BERHUTANG ATAS OBJEK JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Doctoral Dissertation, FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN).

¹⁰ Husellin, H. A. (2021). Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Dikota Pekanbaru (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).

¹¹ *Vide* Pasal 120 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹² Agustina, G. P. (2022). Kekuatan Hukum Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/Pmk. 06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).

pihak diberikan keleluasaan untuk menentukan perjanjian apa yang akan dilaksanakan.¹³ Hal ini sepadan dengan asas perjanjian yaitu asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang tertuang didalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Ketentuan Pasal tersebut memberi pemahaman bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.¹⁴

Pada hakikatnya arti pasal tersebut tidak sekadar memberikan pengertian bahwa setiap perjanjian yang dibuat akan mengikat kedua belah pihak namun dari pasal tersebut dapat diartikan bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian apa saja dengan ketentuan tidak melanggar ketertiban umum atau kesusilaan. Suatu perjanjian baik berbentuk tertulis atau hanya secara lisan para pihak wajib melaksanakan perjanjian tersebut dengan cara itikad baik.¹⁵ Perjanjian dapat melahirkan suatu hak dan kewajiban karena bertolak ukur pada Pasal 1338 dan Pasal 1320 KUHPerdato, sehingga menimbulkan perjanjian yang bersifat mengikat secara hukum atau undang-undang bagi para pihak untuk melaksanakan perjanjian tersebut.¹⁶

Para pihak wajib memastikan kesepakatan yang dicapai tidak merugikan salah satu pihak, dengan mengurangi risiko-risiko masa depan. Jika perjanjian menimbulkan kerugian, pihak yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 hingga Pasal 1252 KUHPerdato yang mengatur ganti rugi akibat cedera janji atau wanprestasi. Selain itu, Pasal 1365 KUHPerdato juga mengatur ganti rugi atas perbuatan melawan hukum.

Dalam hukum perdata, perbuatan melawan hukum atau dikenal dengan *Onrechtmatigedaad* diatur didalam Pasal

1365 KUHPerdato yang menyatakan bahwa:¹⁷

Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Pada hakikatnya kerugian yang timbul dari adanya perbuatan melawan hukum maka oleh orang-orang yang dibebankan oleh hukum untuk menggantinya. Pada kenyataan didalam masyarakat masih banyak ditemukan masalah utang piutang secara lisan yang menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak misalnya atas beralihnya objek jaminan pihak berhutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pihak berhutang.¹⁸ Contohnya seperti permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian ini.

Kasus yang terdapat pada Bank BPD Kabupaten Sidenreng Rappang dimana dilakukan peralihan jaminan/fudicia kepada pihak ketiga tanpa sepengetahuan pihak perbankan dalam hal ini BPD Kabupaten Sidenreng Rappang

Metode Penelitian

Jenis penelitian dalam penelitian ini adalah Normatif dan empiris yang dengan kata lain adalah jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebut pula dengan penelitian lapangan.¹⁹ Dan Penelitian secara normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari perundang-undangan, teori-teori dan konsep-konsep yang berhubungan dengan permasalahan yang

¹³ Umbas, R. R. (2014). Aspek Hukum dalam Perjanjian Kerja Bersama (PKB) antara Karyawan dengan Perusahaan. *Lex Privatum*, 2(3).

¹⁴ *Vide* Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁵ Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2020). Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2).

¹⁶ *Vide* Pasal 1320 dan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁷ *Vide* Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

¹⁸ Ganjar, F. S. (2022). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK BERHUTANG ATAS OBJEK JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Doctoral dissertation, FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN).

¹⁹ Julardi, B., Runtunuwu, Y. B., Musthofa, M. H., TL, A. D., Asriyani, A., Hazmi, R. M., ... & Samara, M. R. (2023). *Metode Penelitian Hukum*. CV. Gita Lentera.

akan diteliti).²⁰ Penelitian ini didukung dengan Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dan Pendekatan Komplik (*Compilic Approach*)

Analisis dan Pembahasan **Pengalihan Atas Objek Jaminan Milik Pihak Berhutang Kepada Pihak Ketiga Tanpa Sepengetahuan Pihak Kreditur Menurut KUHPerdato.**

Jaminan secara umum diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdato yang menyatakan bahwa:²¹

Segala hak kebendaan debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatannya.

Dalam hukum perdata jaminan dapat digolongkan menjadi 2 bentuk yaitu jaminan umum dan jaminan khusus, kemudian jaminan khusus terbagi lagi menjadi 2 macam yaitu jaminan perseorangan (imateriil) dan jaminan kebendaan (materiil).²² Pada dasarnya jaminan memiliki beberapa fungsi yaitu:

- a. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur (pihak berpiutang) dan debitur (pihak berhutang). Bagi pihak berpiutang yakni kreditur yaitu kepastian hukum untuk memperoleh pengembalian pokok kredit dan bunganya dan bagi pihak berhutang yakni debitur yaitu kepastian hukum untuk membayar kembali pokok kredit dan bunga yang telah ditentukan.
- b. Untuk memberi kemudahan dalam memperoleh kredit bagi pihak berhutang dan pihak berhutang tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.

- c. Memberikan keamanan terhadap suatu perjanjian hutang piutang yang disepakati bersama.

Pada dasarnya adanya jaminan ini timbul dari suatu perjanjian yakni perjanjian hutang piutang. Perjanjian hutang piutang merupakan perjanjian yang bersifat mengikat antara pihak berhutang dan pihak berpiutang dan pada umumnya objek yang diperjanjikan adalah uang yang mana perjanjian tersebut dapat dituangkan secara tertulis maupun secara lisan. Kegiatan Hutang piutang sendiri dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerdato yang menyatakan bahwa:²³

Pinjam-meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Perjanjian hutang piutang tak hanya dilaksanakan begitu saja, namun dalam pelaksanaannya perjanjian ini harus memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yang tertuang didalam Pasal 1320 KUHPerdato yang menyebutkan bahwa perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah terpenuhinya unsur-unsur sebagai berikut:²⁴

1. Kesepakatan para pihak
Perjanjian memerlukan syarat utama: kesepakatan tanpa paksaan. Kesepakatan adalah persesuaian kehendak tanpa tekanan, menciptakan hubungan hukum yang mengikat antara pihak-pihak yang bersangkutan. Pasal 1321 KUHPerdato menegaskan bahwa persetujuan yang diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan tidak memiliki kekuatan hukum.
2. Kecakapan
Cakap menurut Pasal 1330 KUHPerdato disebut sebagai orang-

²⁰ Sampara, S., & Husen, L. O. (2016). Metode Penelitian Hukum. Kretakupa Print.

²¹ *Vide* Pasal 1131 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²² Antasena, D. (2019). Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit Perbankan Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (Doctoral dissertation, Universitas YARSI).

²³ *Vide* Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁴ *Vide* Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

orang yang tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian adalah orang-orang yang belum dewasa yang belum mencapai umur 21 tahun atau mereka yang telah mencapai umur 21 tahun, lalu mereka yang ditaruh dibawah pengampuan, dan seorang perempuan yang bersuami.²⁵

3. Suatu hal tertentu/objek

Perjanjian harus memiliki objek tertentu, minimal dapat ditentukan seperti jumlah, jenis, dan bentuk benda yang ada sekarang atau nanti. Objek perjanjian harus memenuhi beberapa ketentuan, antara lain:

- a. Dapat Diperdagangkan
- b. Tidak Termasuk Barang Untuk Kepentingan Umum (seperti jalan umum),
- c. Dapat Ditentukan Jenisnya, dan
- d. Dapat Berupa Barang Yang Akan Datang.

4. Klausula yang halal

Suatu perjanjian perlu adanya suatu sebab yang halal artinya apa yang menjadi isi dari perjanjian itu tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum dan maksud serta tujuan perjanjian harus dapat dilaksanakan (Pasal 1335 sampai dengan 1337 KUHPerdato). Suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum.²⁶

Perjanjian hutang piutang juga tetap menerapkan asas-asas dalam perjanjian pada umumnya yakni:

1. Asas konsensualisme (*Consensualisme*)

Perjanjian terbentuk karena adanya persesuaian kehendak (*consensus*) antara pihak satu dengan pihak lain. Pada pokoknya perjanjian dapat dibuat secara bebas tanpa terikat bentuk, namun cukup melalui

consensus belaka. Asas konsensualisme ini dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1320 ayat²⁷

(1) KUHPerdato tentang syarat sah nya suatu perjanjian. Arti kesepakatan adalah adanya persesuaian kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh kedua belah pihak

2. Asas kebebasan berkontrak

Para pihak secara leluasa menurut kehendaknya masing-masing dapat membuat perjanjian dan saling mengingatkan diri dengan siapa pun yang ia kehendaki, bahkan para pihak pun diberi kebebasan dalam menentukan cakupan isi serta persyaratan dari suatu perjanjian dengan ketentuan tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, maupun kesusilaan.²⁸

Asas ini dapat dijumpai didalam ketentuan Pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi:²⁹

Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

3. Asas kepastian hukum (*pacta sunt servanda*)

Asas kepastian hukum atau dikenal dengan asas *pacta sunt servanda* merupakan asas yang berkaitan dengan akibat perjanjian artinya adanya pihak ketiga yang harus

²⁷ *Vide* Pasal Pasal 1320 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁸ Ganjar, F. S. (2022). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK BERHUTANG ATAS OBJEK JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK DIHUBUNGGAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Doctoral dissertation, FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN).

²⁹ *Vide* Pasal 1338 (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁵ *Vide* Pasal 1330 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

²⁶ *Vide* Pasal Pasal 1335 sampai dengan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

menghormati klausul-klausul perjanjian yang dibuat oleh para pihak, sebagaimana layaknya sebuah undang-undang. Mereka dilarang melakukan intervensi terhadap klausul-klausul kontrak yang telah dibuat oleh para pihak.³⁰

Asas tersebut dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato yang mana isi pasal tersebut menyatakan bahwa para pihak tidak dapat menarik balik persetujuan yang telah disepakati dalam perjanjian tersebut.³¹

4. Asas itikad baik (*good faith*)

Dalam KUHPerdato mengatur mengenai asas itikad baik yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) yang berbunyi "Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik". Maksudnya asas ini harus dilaksanakan oleh kedua belah pihak. Intisari dalam pembuatan perjanjian harus didasarkan pada kepercayaan yang kuat serta niat baik dari kedua belah pihak.³²

5. Asas kepercayaan

Dalam melaksanakan suatu perjanjian, kedua belah pihak harus menumbuhkan rasa kepercayaan antara satu sama lain dengan memegang janjinya, yang mana salah satu pihak akan memenuhi prestasinya dikemudian hari. Kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk perjanjian itu yang memiliki kekuatan mengikat sebagai undang-undang.³³

6. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas kepribadian adalah asas yang pada hakikatnya hanya mengikat para pihak secara personal saja dalam

arti perjanjian tersebut dibuat hanya untuk kepentingan pribadi saja tanpa intervensi dari pihak lain. Asas kepribadian sendiri dapat dijumpai dalam Pasal 1315 dan Pasal 1340 KUHPerdato.³⁴

7. Asas Kepatutan

Asas ini ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata. Asas kepatutan di sini berkaitan dengan ketentuan-ketentuan mengenai isi perjanjian.³⁵

Pihak berhutang memiliki hak menagih piutang, sedangkan pihak berhutang berkewajiban melunasi hutang sesuai jatuh tempo. Dalam istilah asing, kewajiban ini disebut "schuld" dan "haftung," di mana debitur harus membiarkan kreditur mengambil harta kekayaannya untuk pelunasan hutang jika tidak membayar tepat waktu.

Objek jaminan dalam perjanjian hutang piutang seringkali berupa tanah, karena memiliki nilai ekonomis tinggi, mudah dijual, memiliki tanda bukti hak, dan memberikan hak privilege bagi kreditur jika dibebani hak tanggungan. Objek jaminan seperti tanah dapat dialihkan jika pihak berhutang melakukan wanprestasi, yang merupakan perbuatan hukum untuk memindahkan hak milik atas tanah kepada pihak lain. Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar-menukar, atau cara lain yang diizinkan oleh hukum.³⁶

Setiap perbuatan yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik atas tanah diatur di dalam Peraturan Pemerintah. Hal ini diamanatkan oleh Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (UUPA). Menurut sistem Hukum Perdata, suatu

³⁰ Yulianti, R. T. (2008). Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syaria'ah. *La_Riba*, 2(1), 91-107.

³¹ *Vide* Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³² *Vide* Pasal 1338 (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³³ Lubis, M. F. R. (2019). PENERAPAN HUKUM TERHADAP ASAS KEPERCAYAAN DI DALAM TRANSAKSI JUAL-BELI ON-LINE. *Jurnal Ilmiah Metadata*, 1(3), 190-208.

³⁴ *Vide* Pasal 1315 dan Pasal 1340 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁵ *Vide* Pasal 1339 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁶ Larasati, A., & Raffles, R. (2020). Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1), 127-144.

pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian yaitu:³⁷

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli dapat dijumpai di dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdato. Jual beli dalam KUHPerdato yaitu 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.³⁸

Pasal 1458 KUHPerdato yang menyatakan bahwa jual beli itu di anggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelah orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.³⁹ Perjanjian jual beli ini pun dapat dilaksanakan dengan dua cara yakni perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh hukum atau hanya dibuat dibawah tangan dalam arti perjanjian tersebut hanya dilakukan antara kedua belah pihak saja.⁴⁰

Perjanjian yang dibuat dihadapan pejabat umum yang dimaksud ini yakni Pejabat Notaris maupun Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mana mereka diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat suatu produk akta autentik mengenai perbuatan hukum yang diinginkan

oleh masyarakatnya untuk memenuhi kepentingan hukumnya. Akta dapat dikatakan autentik apabila syarat atau unsur yang tertera didalam Pasal 1868 KUHPerdato dipenuhi karena akta autentik bersifat kumulatif artinya walaupun akta tersebut telah ditandatangani oleh para pihak, akan tetapi persyaratan yang tertuang didalam Pasal 1868 KUHPerdato tidak terpenuhi maka akta tersebut tidak dapat diklasifikasikan sebagai akta autentik melainkan hanya memiliki kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan atau akta dibawah tangan.⁴¹

Hal ini pun berkaitan dengan suatu peralihan hak atas tanah yang mana setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana yang diatur didalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa.⁴²

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar- menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika di buktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang- undangan yang berlaku.

Dalam hal peralihan hak atas tanah dan bangunan khususnya dalam jual beli para pihak dalam hal ini harus memenuhi syarat formil maupun materiil. Adapun syarat formil biasanya telah dipenuhinya persyaratan kelengkapan surat-surat berupa sertifikat yang menjadi bukti hak atas tanah, sedangkan syarat materiil yang harus dipenuhi yaitu seperti telah lunasnya harga jual beli.⁴³ Hal ini dimaksudkan untuk

³⁷ *Vide* Pasal 26 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

³⁸ *Vide* Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁹ *Vide* Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴⁰ Sakti, S. T. I., & Budhisulistiyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144-150.

⁴¹ *Vide* Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁴² *Vide* Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁴³ Umboh, H. S. C. (2019). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah di Desa Pinamorongan Kecamatan Tareran Kabupaten Minahasa Selatan. *Lex Privatum*, 7(2).

memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi kedua belah pihak.

Dengan demikian, jual beli yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menerbitkan suatu akta yang dinamakan Akta Jual Beli (AJB). Apabila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) perjanjian jual beli tersebut tetap akan sah bagi kedua belah pihak, namun tanpa adanya akta jual beli tanah tersebut maka akibat hukumnya tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di kantor pertanahan.⁴⁴

Guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang baru khususnya hak milik maka pemegang hak atas tanah yang baru wajib mendaftarkan tanah tersebut ke kantor pertanahan setempat.⁴⁵ Mengingat pemerintah mengharuskan kepada seluruh masyarakat Indonesia untuk mengadakan suatu pendaftaran tanah dan mengharuskan kepada pemegang hak yang bersangkutan untuk mendaftarkan hak-hak atas tanahnya.⁴⁶

Dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat.⁴⁷ Setelah proses pendaftaran tersebut dilakukan maka akan diterbitkan sebuah dokumen sebagai bukti tanda kepemilikan yaitu berupa sertifikat tanah. Hal ini sesuai dengan definisi Pendaftaran Tanah yang diatur didalam Pasal 1 butir 1 Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa:

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, yang berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁴⁸

Sertifikat adalah surat tanda bukti hak untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan,⁴⁹ hal ini sebagaimana ditegaskan di dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sertifikat merupakan alat bukti yang penting dan kuat dalam kepemilikan hak atas tanah di Indonesia. Adapun sertifikat merupakan pegangan utama dari para pemegang hak atas tanah mengenai kepastian hukum terhadap tanah yang dipegangnya. Apabila timbul suatu keraguan atau kesangsian akan kebenaran dari suatu sertifikat maka dapat dilakukan permohonan pembatalan, dan pengadilan negeri yang mempunyai wewenang untuk menguji kebenaran sertifikat.⁵⁰

Pihak berhutang dan berpiutang sepakat secara lisan pada 2012. Pihak berhutang meminjam Rp. 250.000.000,- untuk menebus sertifikat rumah yang dijamin ke Bank Sulselbar. Pihak berhutang memberikan sertifikat tersebut sebagai jaminan satu-satunya asetnya. Kedua

⁴⁴Baswedan, T., & BASWEDAN, T. (2014). Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris. *Premise Law Journal*, 4, 14006.

⁴⁵ Ambarwati, A. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?. *Dinamika Hukum*, 22(1), 1-10.

⁴⁶ Nae, F. E. (2013). Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, 1(5).

⁴⁷ *Vide* Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria

⁴⁸ *Vide* Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁴⁹ Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.

⁵⁰ Ambarwati, A. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?. *Dinamika Hukum*, 22(1), 1-10.

belah pihak tidak membahas wanprestasi, jangka waktu pengembalian, atau penyelesaian perselisihan dalam perjanjian lisan, hanya menyepakati pengambilan sertifikat setelah lunas dari Bank Sulselbar.

Kesepakatan dilandaskan pada kepercayaan, karena pihak berhutang dan berpiutang memiliki ikatan saudara. Perjanjian lisan ini dibuat tanpa membicarakan rincian formal seperti wanprestasi, jangka waktu pembayaran, atau penyelesaian perselisihan, karena kepercayaan di antara mereka.

Pihak berpiutang membantu pihak berhutang melalui perjanjian lisan pada tahun 2012. Keduanya pergi ke Bank Sulselbar untuk menebus sertifikat rumah, dan setelah transaksi, sertifikat milik berhutang dapat dicairkan. Di kantor notaris, pihak berhutang tanpa penjelasan menandatangani blanko kosong atas permintaan notaris.

Pada tahun 2016, berhutang mengetahui sertifikatnya telah beralih ke putri berpiutang. Berusaha membayar hutang melalui KPR Bank A, berhutang mengalami kendala karena dokumen dari BPN menunjukkan adanya AJB yang ditandatangani pada 2012 oleh PPAT.

Berhutang tidak tahu menahu menandatangani AJB pada 2012 karena hanya diminta menandatangani blanko kosong oleh PPAT. Pengalihan objek jaminan berhutang disebabkan oleh adanya AJB tersebut, dan berpiutang melanggar Pasal 1365 KUHPerduta.

Hak menuntut ganti rugi tidak memerlukan peringatan atau somasi, berbeda dengan wanprestasi. Berhutang tidak menerima teguran atau somasi, sehingga tidak dapat disebut wanprestasi.⁵¹

Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak berpiutang yaitu sejalan dengan proses peralihan hak yang dilakukan oleh pihak berpiutang kepada pihak berhutang karena dalam kasus tersebut pihak berpiutang telah membalikan nama

sertifikat milik pihak berhutang secara sepihak yang mana perbuatan yang dilakukannya bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁵² Dalam hal ini munculnya suatu akta autentik yakni Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh PPAT pada tahun 2012 yang mana akta tersebut tidak diketahui sama sekali sebelumnya oleh pihak berhutang.

Berdasarkan hukum yang berlaku Akta Jual Beli harus dilakukan sesuai dengan prosedur yang sesungguhnya maka eksistensi Akta Jual Beli (AJB) ini tidak sah dan mengalami cacat hukum dikarenakan tidak adanya kesepakatan dari pihak berhutang untuk menjual objek jaminan tersebut terhadap pihak berpiutang. Hal ini jelas telah melanggar Pasal 1320 KUHPerduta mengenai kesepakatan para pihak (asas konsensualisme) yang menjelaskan bahwa suatu persetujuan yang timbul ketika suatu kesepakatan telah dicapai antara pihak-pihak yang terlibat dan bergabung dalam perjanjian tersebut.

Sejak tercapainya kata sepakat tentang apa yang sudah disepakati dalam suatu perjanjian maka sejak saat itu juga timbul hubungan hukum antara kedua belah pihak yang bersifat mengikat antara satu sama lain, sehingga menimbulkan hak dan kewajiban bagi mereka.

Pasal 1321 KUHPerduta menyatakan bahwa:⁵³

“tiada suatu persetujuan yang mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

Pihak berpiutang pun telah melanggar syarat objektif dari pasal tersebut yaitu klausul yang halal sebab perjanjian atau Akta Jual Beli tersebut tidak didasarkan atas

⁵¹ Sari, P. S. M. (2016). Wanprestasi Dalam Kredit Sepeda Motor Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Oto Kredit Motor di Kota Metro) (Doctoral dissertation, STAIN Jurai Siwo).

⁵² Ganjar, F. S. (2022). PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PIHAK BERHUTANG ATAS OBJEK JAMINAN YANG DIALIHKAN OLEH PIHAK BERPIUTANG TANPA SEPENGETAHUAN PEMILIK DIHUBUNGKAN DENGAN BUKU III KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Doctoral dissertation, FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS PASUNDAN).

⁵³ *vide* Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

klausul yang halal karena adanya tipu muslihat atau tidak menyebutkan tujuan dari perjanjian yang sebenar-benarnya. Sehingga akibat hukum dari akta tersebut yaitu batal demi hukum yang mana dari semula dianggap tidak pernah ada dilahirkan suatu perjanjian dan tidak pernah ada suatu perikatan.

Dalam KUHPerdota mengatur mengenai asas kebebasan berkontrak yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) yang berbunyi “Kebebasan berkontrak yang dimaksud bukan berarti dapat berikan keleluasaan dalam membuat sebuah perjanjian, melainkan ada syarat tertentu yang harus dipenuhi yaitu sah nya suatu perjanjian.

Tak hanya syarat sah nya suatu perjanjian saja yang diharus perhatikan, namun patut juga memperhatikan larangan-larangan terhadap perjanjian tersebut sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1337 KUHPerdota yang menyatakan bahwa Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.⁵⁴

Dalam Pasal 1338 (2) KUH Perdata menyatakan bahwa

“suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu”.⁵⁵

Dikatakan pula Pasal 1338 (3) KUH Perdata menyatakan

“suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”.⁵⁶

Rumusan kedua pasal tersebut memberikan makna bahwa segala sesuatu yang telah diperjanjikan berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak wajib menghormati penuh isi perjanjian tersebut.

Beberapa ketentuan asas perjanjian yang dijelaskan diatas sudah jelas tidak

diterapkan oleh pihak berpiutang, karena menurut asas ini perjanjian yang dilaksanakan oleh kedua belah pihak harus didasarkan pada kepercayaan yang kuat serta niat baik dari kedua belah pihak, namun kenyataan yang ada pihak berpiutang tidak memiliki niat yang baik terhadap perjanjian yang telah mereka buat. Dalam hal ini pihak berpiutang tidak memiliki itikad baik dalam pengalihan objek jaminan berupa sertifikat tanah dan bangunan milik pihak berhutang secara sepihak tanpa sepengetahuan dan kesepakatan dari pihak berhutang.

Upaya Penyelesaian Atas Objek Jaminan Yang Dialihkan Oleh Pihak Berutang Tanpa Sepengetahuan Kreditur.

Penyelesaian peralihan jaminan tanpa sepengetahuan pemilik dapat melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Penyelesaian non-litigasi, seperti musyawarah, dianggap lebih efektif dan efisien. ADR, seperti konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli, menjadi alternatif penyelesaian sengketa berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase.⁵⁷

Penyelesaian sengketa melalui proses di luar pengadilan menghasilkan kesepakatan yang bersifat “*win-win solution*”, dijamin kerahasiaan sengketa para pihak, dihindari kelambatan yang diakibatkan karena hal prosedural dan administratif, menyelesaikan masalah secara komprehensif dalam kebersamaan dan tetap menjaga hubungan baik. Penyelesaian sengketa melalui ADR mempunyai keunggulan-keunggulan dibandingkan dengan penyelesaian sengketa melalui litigasi, diantaranya ialah adanya sifat kesukarelaan dalam proses karena tidak adanya unsur pemaksaan, prosedur yang cepat, keputusannya bersifat non judicial, prosedur rahasia, fleksibilitas dalam menentukan syarat-syarat penyelesaian masalah, hemat waktu dan hemat biaya, tingginya kemungkinan untuk melaksanakan kesepakatan dan pemeliharaan hubungan kerja.

⁵⁴ *Vide* Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁵ *Vide* Pasal 1338 (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁶ *Vide* Pasal 1338 (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

⁵⁷ *Vide* Pasal 1 (10) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa pada pasal 1 angka 10

Metode penyelesaian sengketa melalui jalur non litigasi sebagaimana yang telah disebutkan sebelumnya dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Konsultasi

Konsultasi merupakan suatu tindakan yang bersifat personal antara suatu pihak tertentu, yang disebut dengan klien dengan pihak lain yang merupakan pihak konsultan, yang memberikan pendapatnya kepada klien tersebut untuk memenuhi keperluan dan kebutuhan kliennya tersebut.⁵⁸

2. Negosiasi

Negosiasi adalah sarana bagi pihak-pihak yang bersengketa untuk mendiskusikan penyelesaiannya tanpa keterlibatan pihak ketiga. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), negosiasi diartikan sebagai penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak-pihak yang bersengketa. Melalui negosiasi para pihak yang bersengketa dapat melakukan suatu proses penjadwalan kembali akan hak dan kewajiban para pihak yang bersengketa dengan suatu situasi yang sama-sama menguntungkan, dengan melepaskan atau memberikan kelonggaran atas hak-hak tertentu berdasarkan pada asas timbal balik.⁵⁹

3. Mediasi

Mediasi merupakan salah satu bentuk atau cara penyelesaian sengketa di luar pengadilan. Berbeda halnya dengan negosiasi, proses penyelesaian sengketa melalui mediasi dapat melibatkan orang lain atau pihak

ketiga sebagai mediator.⁶⁰ Definisi mediasi adalah proses penyelesaian sengketa melalui proses perundingan atau mufakat para pihak dengan dibantu oleh mediator yang tidak memiliki kewenangan memutuskan atau memaksakan sebuah penyelesaian.

4. Konsiliasi

Penyelesaian melalui konsiliasi dilakukan melalui seorang atau beberapa orang atau badan (komisi konsiliasi) sebagai penengah yang disebut konsiliator dengan mempertemukan atau memberi fasilitas kepada pihak-pihak yang berselisih untuk menyelesaikan perselisihannya secara damai. Konsiliator ikut serta secara aktif memberikan solusi terhadap masalah yang diperselisihkan.⁶¹

5. Arbitrase

Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa.⁶²

Litigasi merupakan istilah dalam hukum mengenai penyelesaian suatu sengketa yang dihadapi melalui jalur pengadilan dimana setiap pihak memiliki hak untuk mengajukan gugatan maupun bantahan. Menurut Frans Hendra Winarta dalam bukunya mengungkapkan bahwa dalam proses litigasi menempatkan para pihak saling berlawanan satu sama lain selain itu penyelesaian sengketa secara litigasi merupakan sarana akhir (*ultimum remedium*) setelah alternatif

⁵⁸ Komarudin, P. (2014). Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah Melalui Jalur Non Litigasi. *Al-Iqtishadiyah: Ekonomi syariah dan hukum ekonomi syariah*, 1(1), 87-105.

⁵⁹ Pratama, R. S. (2023). Layanan Penyelesaian Sengketa Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LPS LKPP) sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Jurnal Pengadaan Barang dan Jasa*, 2(1), 1-13.

⁶⁰ Hasmawati, H., & Syahril, M. A. F. (2020). The Effectiveness of Mediation Process to Press Divorce Rates. *Amsir Law Journal*, 1(2), 78-84.

⁶¹ Kalengkongan, M. P. C. (2022). KAJIAN YURIDIS PENYELESAIAN KASUS SENGKETA JUAL BELI TANAH DILUAR PENGADILAN (NON LITIGASI). *LEX CRIMEN*, 11(2).

⁶² Mokoginta, H. (2013). Penyelesaian Sengketa Perdata Di Luar Pengadilan Melalui Arbitrase. *Lex Privatum*, 1(1).

penyelesaian sengketa lain tidak membuahkan hasil.⁶³

Proses penyelesaian sengketa melalui litigasi sangat formal dan terikat pada hukum acara. Litigasi memiliki keunggulan kepastian hukum, namun memiliki kelemahan berupa proses yang lama dan berlarut-larut. Dalam kasus pengalihan jaminan, kedua belah pihak memilih penyelesaian non-litigasi melalui musyawarah dan mediasi. Setelah musyawarah dan mediasi, kesepakatan terakhir dicapai dengan pihak berpiutang menyarankan pihak berhutang untuk menjual rumahnya untuk membayar hutang. Proses mediasi melibatkan pihak ketiga netral, dan jika mediasi gagal, langkah terakhir adalah litigasi. Dalam litigasi, pihak berhutang dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan untuk membatalkan Akta Jual Beli yang dikeluarkan tanpa sepengetahuan. Gugatan didasarkan pada perbuatan melawan hukum dan cacat hukum akta tersebut, serta tidak memenuhi syarat subjektif Pasal 1320 KUHPerduta. Putusan Pengadilan diharapkan membatalkan akta tersebut.

Kesimpulan

Pengalihan objek jaminan oleh pihak berhutang kepada pihak berpiutang tanpa sepengetahuan pemilik terkait dengan Buku III KUHPerduta. Hak atas tanah hanya dapat didaftarkan melalui Akta Jual Beli yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam kasus pengalihan ini, terjadi karena adanya Akta Jual Beli yang ditandatangani oleh pihak berhutang tanpa sepengetahuan pemilik, namun akta tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian. Penyelesaian atas pengalihan jaminan dapat mengikuti jalur litigasi atau non-litigasi. Jalur non-litigasi melibatkan musyawarah dan mediasi tanpa masuk ke ranah litigasi. Dalam kasus ini,

kedua pihak memilih jalur non-litigasi dengan musyawarah dan mediasi.

Referensi

- Agustina, G. P. (2022). Kekuatan Hukum Risalah Lelang Sebagai Akta Otentik Dalam Pelaksanaan Lelang Dihubungkan Dengan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/Pmk. 06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (Doctoral dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).
- Ambarwati, A. (2021). Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap, Efektifkah?. *Dinamika Hukum*, 22(1), 1-10.
- Ambarwati, A., Rahman, S., Qahar, A., & Poernomo, S. L. The Essence of the Principle of Good Faith in the Agreement For The Parties.
- Antasena, D. (2019). Hak Kekayaan Intelektual Sebagai Jaminan Kredit Perbankan Menurut Undang-Undang Nomor 42 Tahun 1999 Tentang Jaminan Fidusia (Doctoral dissertation, Universitas YARSI).
- Baswedan, T., & BASWEDAN, T. (2014). Kajian Yuridis Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) Tanah yang Dibuat Dihadapan Notaris. *Premise Law Journal*, 4, 14006.
- Ganjar, F. S. (2022). Perlindungan Hukum Bagi Pihak Berhutang Atas Objek Jaminan Yang Dialihkan Oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dihubungkan Dengan Buku Iii Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Doctoral Dissertation, Fakultas Hukum Universitas Pasundan).
- Grasia Kurniati, S. H. (2016). Studi Perbandingan Penyelesaian Sengketa Bisnis dan Implementasinya Antara Lembaga Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan Singapore International Arbitration Centre. *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum*, 1(2), 201-234.
- Hakim, M. S. (2020). Analisis Hukum Islam Terhadap Praktik Utang Piutang Budidaya Lele Di Desa Sampung

⁶³ Grasia Kurniati, S. H. (2016). Studi Perbandingan Penyelesaian Sengketa Bisnis dan Implementasinya Antara Lembaga Badan Arbitrase Nasional Indonesia dan Singapore International Arbitration Centre. *Jurnal Ilmiah Hukum DE'JURE: Kajian Ilmiah Hukum*, 1(2), 201-234.

- Kecamatan Sampung Kabupaten Ponorogo (Doctoral dissertation, IAIN Ponorogo).
- Hasmawati, H., & Syahril, M. A. F. (2020). The Effectiveness of Mediation Process to Press Divorce Rates. *Amsir Law Journal*, 1(2), 78-84.
- Husellin, H. A. (2021). Analisis Yuridis Pelaksanaan Lelang Eksekusi Jaminan Kebendaan Berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Dikota Pekanbaru (Doctoral dissertation, Universitas Islam Riau).
- Juliardi, B., Runtunuwu, Y. B., Musthofa, M. H., TL, A. D., Asriyani, A., Hazmi, R. M., ... & Samara, M. R. (2023). Metode Penelitian Hukum. CV. Gita Lentera.
- Kalengkongan, M. P. C. (2022). Kajian Yuridis Penyelesaian Kasus Sengketa Jual Beli Tanah Diluar Pengadilan (Non Litigasi). *Lex Crimen*, 11(2).
- Kermite, J. A. (2014). Tanggung Jawab Kontraktual Bank Dalam Perjanjian Kredit Dihubungkan Dengan Upaya Pencegahan Kredit Macet. *Lex Privatum*, 2(2).
- Komarudin, P. (2014). Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syari'ah Melalui Jalur Non Litigasi. *Al-Iqtishadiyah: Ekonomi syariah dan hukum ekonomi syariah*, 1(1), 87-105.
- Larasati, A., & Raffles, R. (2020). Peralihan hak atas Tanah dengan Perjanjian Jual beli menurut hukum Pertanahan indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1), 127-144.
- Lubis, M. F. R. (2019). Penerapan Hukum Terhadap Asas Kepercayaan Di Dalam Transaksi Jual-Beli On-Line. *Jurnal Ilmiah Metadata*, 1(3), 190-208.
- Masriani, Y. T. (2014). Perjanjian Perkawinan dalam Pandangan Hukum Islam. *Serat Acitya*, 2(3), 128.
- Mokoginta, H. (2013). Penyelesaian Sengketa Perdata Di Luar Pengadilan Melalui Arbitrase. *Lex Privatum*, 1(1).
- Nae, F. E. (2013). Kepastian Hukum Terhadap Hak Milik atas Tanah yang Sudah Bersertifikat. *Lex Privatum*, 1(5).
- Pratama, R. S. (2023). Layanan Penyelesaian Sengketa Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah (LPS LKPP) sebagai Alternatif Penyelesaian Sengketa Kontrak Pengadaan Barang/Jasa Pemerintah. *Jurnal Pengadaan Barang dan Jasa*, 2(1), 1-13.
- Ramli, M. R., Karim, K., & Syahril, M. A. F. (2021). Polemik Sengketa Hak Atas Tanah. *Jurnal Litigasi Amsir*, 9(1), 18-25.
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, 8(1), 144-150.
- Sampara, S., & Husen, L. O. (2016). Metode Penelitian Hukum. Kretakupa Print.
- Sari, P. S. M. (2016). Wanprestasi Dalam Kredit Sepeda Motor Perspektif Hukum Ekonomi Syariah (Studi Kasus Oto Kredit Motor di Kota Metro) (Doctoral dissertation, STAIN Jurai Siwo).
- Satrio, J. (1992). Perjanjian Pada Umumnya. CV Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Sinaga, N. A. (2020). Implementasi Hak Dan Kewajiban Para Pihak Dalam Hukum Perjanjian. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 10(1).
- Sinaga, N. A., & Darwis, N. (2020). Wanprestasi dan Akibatnya Dalam pelaksanaan perjanjian. *Jurnal Mitra Manajemen*, 7(2).
- Syahril, M. A. F. (2021). Implikasi Pandemi Covid-19 Terhadap Pelaksanaan Perjanjian Kredit.
- Umbas, R. R. (2014). Aspek Hukum dalam Perjanjian Kerja Bersama (PKB) antara Karyawan dengan Perusahaan. *Lex Privatum*, 2(3).
- Umboh, H. S. C. (2019). Tinjauan Yuridis Terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah di Desa Pinamorongan Kecamatan Tareran Kabupaten Minahasa Selatan. *Lex Privatum*, 7(2).
- Yulianti, R. T. (2008). Asas-Asas Perjanjian (Akad) dalam Hukum Kontrak Syari'ah. *La_Riba*, 2(1), 91-107.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960
tentang Peraturan Dasar Pokok
Agraria
Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999
tentang Arbitrase dan Alternatif
Penyelesaian Sengketa
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun
1997 tentang Pendaftaran Tanah

Conflict of Interest Statement:

The author declares that the research was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright © 2024 Litigasi. All rights reserved.