



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 31 Juli 2024, Revised: 14 Agustus 2024, Publish: 19 Agustus 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Analisis Yuridis Terhadap Perubahan Perjanjian Sertifikat Tanah Secara Sepihak yang Dilakukan Kreditur (Studi Putusan No. 235/Pdt.G/2020/PN Sgr)

Lutfiyah Az zahra¹, Andryan²

¹ Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

Email: Azzahrafiya8@gmail.com

² Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Indonesia

Email: andryan@umsu.ac.id

Corresponding Author: Azzahrafiya8@gmail.com¹

Abstract: *This research aims to analyze juridically the unilateral changes to land certificate agreements carried out by creditors (study decision No. 235/Pdt.G/2020/Pn Sgr). This research uses normative legal research methods with a normative juridical approach. Research data was obtained from primary legal materials (No. 235/Pdt.G/2020/Pn Sgr) and secondary legal materials (laws, statutory regulations, legal books, and scientific articles). The data collection technique was carried out by means of document study. The collected data was then analyzed qualitatively using deductive and inductive methods. The results of this research are to punish the debtors to hand over the Title Certificates while they are still in the owner's name if the creditors have made payment of their obligations to the debtors as financiers of their debts and receivables in the amount of Rp. 250,000,000,- (two hundred and fifty million rupiah) with details of the principal debt amounting to Rp. 150,000,000,- (one hundred and fifty million rupiah) plus loan interest amounting to Rp. 100,000,000,- (one hundred million rupiah), The judge also rejected the creditor's lawsuit against the debtor who asked for compensation of IDR 1,550,000 (One Billion Five Hundred and Fifty Million) which was borne jointly by the debtors.*

Keyword: *Changes in Certificates, Land, Creditors, Debtors and Court Decisions*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis secara yuridis terhadap perubahan perjanjian sertifikat tanah secara sepihak yang dilakukan kreditur (studi putusan No. 235/Pdt.G/2020/Pn Sgr), Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif. Data penelitian diperoleh dari bahan hukum primer (No. 235/Pdt.G/2020/Pn Sgr) dan bahan hukum sekunder (undang-undang, peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, dan artikel ilmiah). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deduktif dan induktif. Adapun hasil penelitian ini adalah menghukum para debitur untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak dalam keadaan masih atas nama pemilik apabila para kreditur telah melaksanakan pembayaran kewajiban kepada debitur sebagai pemberi dana atas hutang piutangnya sejumlah Rp. 250.000.000,-(dua ratus

lima puluh juta rupiah) dengan rincian hutang pokok sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga pinjaman sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), Hakim juga menolak gugatan kreditur terhadap debitur yang meminta ganti rugi sebesar Rp.1.550.000 (Satu Milliar Lima Ratus Lima Puluh Juta) yang ditanggung renteng oleh para debitur.

Kata Kunci: Perubahan Sertifikat, Tanah, Kreditur, Debitur dan Putusan Pengadilan.

PENDAHULUAN

Pengertian Perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah suatu perbuatan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Perjanjian menerbitkan suatu perikatan atau hukum bagi kedua belah-pihak yang membuatnya. Dalam bentuknya, perjanjian merupakan berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis. Akibat perjanjian tersebut menimbulkan adanya hubungan hukum atau perjanjian serta perikatan, sehingga hal itu mengikat para pihak yang membuatnya bertujuan untuk melindungi hak dan kewajiban kedua belah-pihak (SALIM, 2019).

Pada dasarnya dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) tidak dikenal istilah perjanjian, melainkan disebut sebagai persetujuan. Pasal 1233 KUHPer menyatakan bahwa perikatan lahir karena 2 (dua) hal yaitu persetujuan atau karena undang-undang. Perikatan yang dilakukan oleh dua pihak atau lebih yang mengikatkan diri dalam suatu kontrak disebut persetujuan sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1313 KUHPer. Persetujuan karena kontrak dapat disebut pula dengan perjanjian. Syarat sahnya perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPer diantaranya:

- a. Kesepakatan para pihak;
- b. Kecakapan;
- c. Suatu hal tertentu;
- d. Sebab yang halal;

Syarat sah dalam kesepakatan para pihak dan kecakapan disebut sebagai syarat subjektif, sedangkan syarat sah suatu hal disebut sebagai syarat objektif. Tidak terpenuhinya syarat subjektif perjanjian mengakibatkan perjanjian dapat dibatalkan, sedangkan tidak terpenuhinya syarat objektif mengakibatkan batal demi hukum (Rahman, 2010).

Kontrak yang telah diatur dalam KUH perdata, seperti jual beli, tukar menukar, sewa menyewa, persekutuan perdata, hibah, penitipan barang, pinjam meminjam, pemberian kuasa, penanggungan utang, perjanjian untung untungan, dan perdamaian. Diluar KUH perdata kini telah berkembang berbagai kontrak baru seperti leasing, franchise, beli sewa, production sharing dan joint venture, walaupun bentuk kontrak tersebut sudah berkembang di masyarakat namun peraturan yang berbentuk undang-undang untuk kontrak tersebut belum ada (Salim, 2019).

Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik, namun adakalanya perjanjian sering tidak sesuai dengan kesepakatan awal, dimana terdapat pihak yang merubah perjanjian secara sepihak, hal ini bisa dilakukan oleh kedua belah pihak (Setiyanto, 2022).

Perubahan perjanjian secara sepihak dapat menyebabkan seseorang tersebut digugat atas perbuatan melawan hukum sebagaimana yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1051 K/Pdt/2014 yang menyatakan bahwa :

“Bahwa perbuatan Tergugat/Pemohon Kasasi yang telah membatalkan perjanjian yang dibuatnya dengan Penggugat/Termohon Kasasi secara sepihak

tersebut dikualifisir sebagai perbuatan melawan hukum karena bertentangan dengan Pasal 1338 KUHPerdara, yaitu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak.”

Hal tersebut juga kemudian diperkuat dengan adanya Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor 580 PK/Pdt/2015. Yang menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa penghentian Perjanjian Kerjasama secara sepihak tersebut merupakan perbuatan melawan hukum, oleh karena itu Tergugat harus membayar kerugian yang dialami Penggugat;”

Kemudian dipertegas kembali melalui putusan nomor 28 K/Pdt/2016 yang menyatakan bahwa:

“Bahwa sesuai fakta persidangan terbukti Penggugat adalah pelaksana proyek sesuai dengan Surat Perintah Mulai Kerja yang diterbitkan oleh Tergugat I, proyek mana dihentikan secara sepihak oleh Para Tergugat, sehingga benar para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum” (Tajuddin Noor et al., 2022).

Penelitian ini akan berfokus pada perubahan perjanjian sepihak yang terjadi di Singaraja Bali, permasalahan ini terjadi dikarenakan pada awalnya almarhum I Dewa Ketut Sedana semasa hidupnya ada permasalahan dalam hal kesehatan, mengalami sakit sehingga butuh biaya untuk berobat, dan pada akhir tahun 2018 memutuskan untuk mencari pinjaman uang melalui bantuan salah satu anaknya yang bernama I Dewa made Panca Putra (Penggugat III): dan kemudian Penggugat III juga minta bantuan sama temannya yaitu Ketut Reges (nama panggilan) untuk dicarikan pinjaman uang, dan 2 (dua) hari kemudian Ketut Reges (nama panggilan) bersama sama dengan Penggugat III bertemu dengan temannya Ketut Reges (nama panggilan) yang bernama Ibu Era (nama panggilan) yang merupakan penghubung langsung kepada pihak pendana (orang yang akan memberikan pinjaman uang) yang bernama Ketut Sugiarta dalam pertemuan antara Penggugat III, bersama Ketut Reges (nama panggilan) dengan ibu Era (nama panggilan) tersebut telah di bicarakan bahwa Penggugat III sebagai wakil dari I Dewa Ketut Sedana menyatakan ingin meminjam uang dengan memberikan jaminan berupa sertifikat hak milik tanah atas nama I Dewa Ketut Sedana dan pada saat itu dimana ibu Era (nama panggilan) mengatakan bahwa Ketut Sugiarta sebagai pihak yang punya uang bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp. 150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan waktu pinjaman selama 3 (tiga) bulan, dan setelah jatuh tempo, harus mengembalikan sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan jaminan sertifikat tanah, namun setelah kesepakatan dilakukan perjanjian tersebut berubah menjadi perjanjian jual beli tanah, sehingga dalam hal ini pihak korban merasa keberatan sebab perjanjian tersebut memiliki kecatatan hukum sebab tidak memenuhi aspek aspek perjanjian dan jual beli secara sah.

Maka permasalahan yang akan diteliti diantaranya adalah

1. Bagaimana ketentuan pinjaman uang dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah menurut hukum positif?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur yang memberikan jaminan sertifikat tanah dalam perjanjian pinjaman uang?
3. Bagaimana pertimbangan hakim di dalam perkara Putusan No. 235/Pdt.G/2020/Pn Sgr?

METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan yuridis normatif. Data penelitian diperoleh dari bahan hukum primer (No. 235/Pdt.G/2020/Pn Sgr) dan bahan hukum sekunder (undang-undang, peraturan perundang-undangan, buku-buku hukum, dan artikel ilmiah). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara studi dokumen. Data yang terkumpul kemudian dianalisis secara kualitatif dengan menggunakan metode deduktif dan induktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Ketentuan Pinjaman Uang Dengan Jaminan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Menurut Hukum Positif

Dalam hukum, tanah merupakan sesuatu yang nyata yaitu berupa permukaan fisik bumi serta apa yang ada di atasnya buatan manusia yang disebut fixtures. Walaupun demikian perhatian utamanya adalah bukan tanahnya itu, melainkan kepada aspek kepemilikan dan penguasaan tanah serta perkembangannya. Objek perhatiannya adalah hak-hak dan kewajiban-kewajiban berkenaan dengan tanah yang dimiliki dan dikuasai dalam berbagai bentuk hak penguasaan atas tanah. Tanah dipunyai oleh seseorang atau yang diberikan dengan hak-hak atas tanah untuk digunakan atau dimanfaatkan berdasarkan UUPA. Hak-hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakilinya. Atas ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi (Isnaini & Lubis, 2022)

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, satu-satunya bentuk jaminan untuk menjaminkan hak atas tanah adalah hak tanggungan. Perjanjian jaminan seperti hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoire* (perjanjian tambahan) dari perjanjian utang piutang. Perjanjian tambahan (*accessoire*) adalah perjanjian yang dibuat berdasarkan atau berkaitan dengan perjanjian pokok *accessoire* oleh karenanya hapus apabila perjanjian pokok (utang piutang) hapus. Sebaliknya, apabila perjanjian *accessoire* atau jaminannya hapus, belum tentu perjanjian pokok (utang piutang) juga ikut hapus. Isi perjanjian jaminan hanya mengenai penyerahan objek jaminan maupun kesepakatan mengenai siapa yang menjadi penjamin, sehingga hanya satu pihak saja dibebani kewajiban (debitor), sedangkan hak tagih kreditor akan pelunasan utang haruslah berdasarkan perjanjian pokok atau utang piutangnya. Perjanjian jaminan artinya bukanlah perjanjian obligatoir, oleh karena itu perjanjian tersebut tidak melahirkan perikatan.

Dasar hukum yang mengatur tentang perubahan perjanjian sertifikat tanah adalah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 46 Tahun 2000 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Bangunan, dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Berada di Atas Hak Tanggungan. Pemberian hak atas tanah ini dilakukan oleh Kantor Pertanahan, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, bergantung pada jenis dan luas tanah yang diajukan permintaan hak atas tanah (Pasal 3 – Pasal 13 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Dan Kegiatan Pendaftaran Tanah (Peraturan Kepala BPN No. 2/2013). Sedangkan mengenai siapa yang akan menandatangani buku tanah dan sertifikat hak atas tanah untuk pertama kali adalah Kepala Kantor Pertanahan dalam hal pendaftaran tanah secara sporadik (Pasal 18 Peraturan Kepala BPN No. 2/2013). Sedangkan, sertifikat hak tanggungan adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya hak tanggungan.

Demikian ketentuan Pasal 14 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UU Hak Tanggungan). Hak tanggungan itu sendiri adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan

yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 UU Hak Tanggungan).

Jaminan yang lahir karena ditentukan undang-undang adalah jaminan yang adanya karena ketentuan oleh undang-undang tanpa adanya perjanjian dari para pihak (kreditor dan debitur). Jaminan yang lahir karena undang-undang ini yaitu jaminan sebagai perwujudan ketentuan pasal 1131 KUH perdata, yang menyatakan : “segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan. (SIDABARIBA, 2019)

Perjanjian jaminan meskipun tidak melahirkan perikatan, namun hanya melalui ini dapat lahir salah satu hak yang cukup memberikan kedudukan lebih kuat bagi krediturnya. Jaminannya apabila itu benda, maka hak yang lahir adalah hak jaminan kebendaan. Sesuai dengan pengaturan hukum jaminan di Indonesia, maka hak jaminan kebendaan dapat berupa hak gadai, hak hipotek, hak tanggungan dan hak fidusia ak fidusia. Menurut Pasal 1320 Kitab UndangUndang Hukum Perdata terdapat empat syarat yang harus dipenuhi agar terjadi perjanjian sah, antara lain sebagai berikut :

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu pokok persoalan tertentu
4. Suatu sebab yang halal atau tidak terlarang

Sifat *accessoire* dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut :

1. Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok
2. Apabila perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal
3. Apabila perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih
4. Apabila perjanjian pokok beralih karena *cessie* (pergantian orang yang berpiutang lama dengan seseorang berpiutang baru) atau *subrogatie* (penggantian hak-hak oleh seorang pihak ketiga), maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus

Perlindungan Hukum Terhadap Debitur Yang Memberikan Jaminan Sertifikat Tanah Dalam Perjanjian Pinjaman Uang

Sengketa dan konflik pertanahan adalah bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multidimensi. Oleh karena itu usaha pencegahan, penanganan dan penyelesaiannya harus memperhitungkan berbagai aspek baik hukum maupun non hukum. Seringkali penanganan dan penyelesaian terhadap sengketa dan konflik pertanahan dihadapkan pada dilema antara berbagai kepentingan yang sama-sama penting. Mencari keseimbangan atau win-win solution atas konflik yang sudah terjadi jelas membutuhkan upaya yang tidak mudah. Peraturan perundang-undangan yang berlaku terhadap pengadaaan tanah belum mengakomodasikan paradigma pembangunan masyarakat yang adil, makmur, dan sejahtera. Terlihat ketidaksesuaian antara bentuk pengaturan kebijakan seringkali menimbulkan sengketa atau konflik. Berbagai ragam sengketa hak atas tanah, akan terus mengalami perkembangan dari waktu ke waktu, baik yang menyangkut sengketa perebutan hak, sengketa status tanah maupun bentuk-bentuk sengketa yang lainnya. Sengketa tersebut akan melibatkan banyak kesatuan masyarakat, antara lain sengketa antar kesatuan masyarakat hukum adat, masyarakat dengan pemerintah, masyarakat dengan institusi lain non pemerintah, antar masyarakat itu sendiri, yang akan terus mengalami peningkatan, sehingga terhadap berbagai sengketa tersebut harus ditemukan format penyelesaiannya. Sengketa hak atas tanah adalah perebutan hak bukan perebutan tanah, sehingga yang diperebutkan adalah status hak yang melekat pada obyek yang disebut tanah. Hak yang melekat pada tanah bisa saja berupa hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak-hak yang lainnya (Isnaini & Lubis, 2022)

Keterlibatan pihak ketiga dalam perjanjian Hak Tanggungan menimbulkan adanya *avails* atau penanggungan dalam pelaksanaan kredit. *Avalis* atau penanggungan wajib

memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato jo Pasal 1338 KUHPerdato, dimana pada umumnya avalis selalu dimuat dalam perjanjian pokok perkreditan namun biasanya avalis juga selalu dituangkan kembali dalam perjanjian tambahan (*accessoir*). Pihak ketiga sebagai pemberi jaminan atas tanah dalam perjanjian kredit ini akan menjadi penanggung pelaksanaan kredit sehingga hubungan antara debitur dan kreditur adalah keluarga sehingga pihak ketiga disini wajib bertanggung jawab atas segala perbuatan Debitur yang nantinya dapat merugikan dirinya sendiri. Salah satu tanggung jawab pihak ketiga yaitu apabila Debitur wanprestasi, maka pihak ketiga harus merelakan tanah miliknya untuk dieksekusi oleh Kreditur dengan cara dijual dimuka umum dimana hasil penjualannya akan digunakan untuk membayar utang Debitur.

Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan secara tersirat menjelaskan mengenai keterlibatan pihak ketiga dalam pemberian jaminan sertifikat. Untuk mengenai tata cara pemberian, pendaftaran, peralihan, hapusnya Hak Tanggungan, eksekusi Hak Tanggungan, pencoretan Hak Tanggungan, dan sanksi administratif dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 pengaturannya sama dengan jaminan yang diberikan oleh Debitur sendiri, karena pihak ketiga juga telah dianggap sebagai debitur kedua dalam perjanjian kredit setelah menyerahkan kepemilikan Hak Tanggungan maka pihak ketiga dan debitur telah dianggap sama kedudukannya dalam perjanjian kredit tersebut dalam menjalankan kegiatan kredit perbankan dibutuhkan suatu pengamanan yang diawali pada saat perencanaan untuk memberikan kredit. Pengamanan ini perlu dilakukan sedemikian rupa karena erat kaitannya dengan risiko oleh karena itulah bank dilarang memberikan kredit tanpa jaminan. Keberadaan jaminan merupakan hal penting. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 memberikan makna yang berbeda antara jaminan dengan agunan. Di samping UU Nomor 10 Tahun 1998, usaha pemerintah untuk melindungi nasabah/konsumen secara umum juga dapat ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999) (Arba, 2015).

Berlakunya Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 ini memberikan konsekuensi logis terhadap pelayanan jasa perbankan. Pelaku usaha jasa perbankan oleh karenanya dituntut untuk :

1. Beritikad baik dalam melakukan kegiatan usahanya;
2. Memberikan informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai kondisi dan jaminan jasa yang diberikannya;
3. Memperlakukan atau melayani konsumen secara benar dan jujur serta tidak diskriminatif;
4. Menjamin kegiatan usaha perbankannya berdasarkan ketentuan standar perbankan yang berlaku;
5. Dan sebagainya (Bahsan, 2010)

Pada hakekatnya yang dijaminan dari suatu perjanjian hutang-piutang adalah tanah (dan bangunannya) dan bukan sertifikatnya. Melalui lembaga penjaminan yang dikenal dengan nama Hak Tanggungan karena setelah sertifikat hak Tanggungan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional maka sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemiliknya (pemberi Hak Tanggungan atau debitur) dan kreditur (pemegang hak Tanggungan) akan menerima sertifikat Hak Tanggungan, namun pada praktiknya sertifikat Hak Atas Tanah dan dokumen asli pemberian jaminan (sertifikat Hak Tanggungan) akan disimpan dalam penguasaan kreditur dan debitur hanya menyimpan salinannya saja.

Dengan sertifikat Hak Atas Tanah dan sertifikat Hak Tanggungan, kreditur tetap memiliki hak kebendaan atas tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan, sehingga kreditur memiliki kuasa penuh untuk melakukan eksekusi jaminan untuk mendapat pelunasan utang debitur apabila debitur tetap beritikad tidak baik. Hal tersebut merupakan salah satu kekuatan Hak Tanggungan yang bersifat *Droid De Suite* yang artinya Hak Tanggungan mengikuti

tempat benda berada. Jadi, walaupun tanah yang dibebani dengan Hak Tanggungan tersebut dialihkan kepada pihak atau orang lain (dalam hal misalnya dijual), Hak tanggungan tersebut tetap melekat pada tanah tersebut sehingga kreditur tetap memiliki hak kebendaan atas objek Hak Tanggungan tersebut. Tujuan kreditur menyimpan sertifikat Hak Atas Tanah bukan untuk mengambil alih kepemilikan Hak Atas Tanah tersebut, tetapi untuk mengantisipasi terjadi masalah atau sengketa terhadap jaminan berupa tanah tersebut dalam jangka waktu perjanjian kredit. (Hasbullah, 2005)

Pertimbangan Hakim Di Dalam Perkara Putusan No. 235/Pdt.G/2020/Pn Sgr

Analisis yuridis terhadap perubahan perjanjian sertifikat tanah secara sepihak oleh kreditur dalam Putusan No. 235/Pdt.G/2020/Pn Sgr menunjukkan bahwa hakim dalam memutus perkara tersebut mempertimbangkan asas-asas hukum yang berlaku, seperti asas pacta sunt servanda, asas kesucilaan, dan asas kepastian hukum. Hakim berpendapat bahwa perubahan perjanjian sertifikat tanah secara sepihak oleh kreditur adalah perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum dan merugikan hak-hak debitur. Oleh karena itu, hakim memutuskan untuk membatalkan perubahan perjanjian tersebut dan mengembalikan hak-hak debitur atas tanah yang menjadi objek jaminan. Dasar pertimbangan hakim dalam putusan ini adalah

- a. Bahwa objek sengketa tersebut dibuat dan diterbitkan bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPdata, oleh karena tidak memenuhi syarat-syarat dari sahnya suatu perjanjian, antara lain:
 - Objek sengketa tidak memenuhi syarat “sepakat mereka yang mengikatkan dirinya” oleh karena kesepakatan yang di buat adalah bukan antara I Dewa Ketut Sedana dengan orang yang bernama I WY Adrian Rainartha Nugraha, melainkan kesepakatan itu dilakukan antara I Dewa Ketut Sedana dengan orang-orang kepercayaan dari Pemilik uang yang bernama Ketut Sugiarta, mengenai pinjam uang (hutang piutang) bukan mengenai pengikatan jual beli tanah;
 - Objek sengketa tidak memenuhi syarat “suatu hal tertentu” oleh karena objek sengketa (Akta Perjanjian Pengikatan jual beli Nomor 07 tertanggal 12 Oktober 2018, dan Akta Kuasa Menjual Nomor 08 tertanggal 12 Oktober 2018 serta kwitansi pembeilan tanah, tertanggal 12 Obktober 2018) yang diterbitkan oleh Tergugat I tidak sesuai dengan yang di sepakati antara I Dewa Ketut Sedana sebagai pihak I (pertama) dengan orang-orang kepercayaan dari Pemilik uang yang di sebut bernama Ketut Sugiarta sedangkan dengan orang yang bernama I WY Adrian Rainartha Nugraha yang tercatat sebagai pihak II (dua) dalam objek sengketa tersebut tidak pernah ada kesepakatan apa-apa, oleh karena I Dewa Ketut Sedana tidak pernah tahu, tidak kenal dan tidak pernah bertemu dengan yang bersangkutan;
 - Objek sengketa tidak memenuhi syarat “suatu sebab yang halal”, oleh karena dalam kesepakatan pinjam uang yang dilakukan ternyata mengandung unsur melawan hukum, dimana pinjaman uang sebesar Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta rupiah) dalam waktu 3 (tiga) bulan harus dikembalikan menjadi 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga bila dihitung bunga pinjaman untuk adalah 20, 2% lebih untuk setiap bulannya; Dan hal tersebut adalah bertentangan dengan aturan perbankan;
 - Bahwa prosedur dan penerbitan objek sengketa adalah cacat hukum, oleh karena objek sengketa semestinya dibuat dan ditanda tangani di hadapan PPAT/NOTARIS in casu Tergugat I, dan selanjutnya oleh Tergugat I harus di bacakan di hadapan para pihak; akan tetapi pada saat membuat dan menanda tangani objek sengketa tersebut yang ada dihadapan Tergugat I hanya I Dewa Ketut Sedana saja, sedangkan orang yang disebut sebagai Pemilik uang yaitu Ketut Sugiarta tidak pernah ikut hadir baik dalam pertemuan untuk menyepakati perjanjian pinjam uang tersebut, maupun pada saat penandatanganan; Demikian juga dengan orang yang bernama I WY Adrian

Rainartha Nugraha, yang kemudian tercatat sebagai pihak II (dua) sama sekali tidak pernah hadir baik pada saat membuat kesepakatan maupun pada saat penanda tangan kertas kertas kosong yang kemudian muncul sebagai (1) akta Pengikatan Jual beli Nomor 07, tertanggal 12 Oktober 2018; (2) Akta

- Kuasa Menjual Nomor 08, tertanggal 12 Oktober 2018, dan (3) Kwitansi pembelian tanah in casu objek sengketa tersebut. Oleh karena objek sengketa tersebut tidak pernah di berikan kepada Para Penggugat Oleh Tergugat I, maka Para Penggugat pada awalnya tetap meyakini bahwa objek sengketa tersebut adalah perjanjian hutang piutang dengan Ketut Sugiarta. Namun ada permasalahan dan Kuasa Hukum Para Penggugat datang ke kantor Tergugat I, dimana Tergugat I baru memberikan turunan dari objek sengketa, dan seketika itu Para penggugat baru tahu bahwa orang yang tercantum sebagai pihak II (dua) dalam objek sengketa tersebut adalah bukan Ketut Sugiarta sebagai pihak yang disebut sebagai pemilik uang dalam kesepakatan perjanjian pinjam uang, melainkan orang lain yakni : Tergugat II (I WY Adrian Rainartha Nugraha), dimana yang bersangkutan sama sekali Para Penggugat tidak pernah tahu dan tidak pernah mengenalnya, dan juga tidak pernah hadir baik dalam pertemuan untuk menyepakati perjanjian pinjam uang, maupun dalam penanda tangan kertas kertas kosong yang belakangan muncul sebagai objek sengketa; sehingga dengan demikian, objek sengketa dibuat tidak sesuai dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta, sehingga cacat hukum dan karenanya menjadi batal demi hukum, dengan segala akibat hukumnya dengan segala akibat hukumnya;
- b. Bahwa untuk Akta Kuasa Nomor 08 tertanggal 12 Oktober 2018 tersebut menjadi batal demi hukum, oleh karena disamping Tergugat II (I WY Adrian Rainartha Nugraha) sebagai penerima kuasa tidak pernah hadir secara bersama sama dengan I Dewa Ketut Sedana selaku Pemberi Kuasa di depan Tergugat I sehingga hal tersebut bertentangan dengan undang-undang tentang Notaris; juga akta Nomor 08 tertanggal 12 Oktober 2018 tersebut merupakan Kuasa mutlak untuk mengalihkan hak atas tanah, sehingga bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 Tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah. Maka dengan demikian Akta Kuasa Nomor 08 tertanggal 12 Oktober 2018 adalah cacat hukum, sehingga menjadi Batal demi Hukum, dengan segala akibat hukumnya;
- c. Bahwa untuk kwitansi tertanggal 12 Oktober 2018 menjadi batal demi hukum disamping karena merupakan turutan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli Nomor 07 tertanggal 12 Oktober 2018 j.o. Akta Kuasa No. 08 tertanggal 12 Oktober 2018, juga yang membawa uang dan menyerahkan kepada Penggugat III bukan Tergugat II, (I WY Adrian Rainartha Nugraha), melainkan Tergugat I yang notabene sebagai Pejabat yang membuat Akta Nomor 07 tertanggal 12 Oktober 2018 jo Akta Kuasa Nomor 08 tertanggal 12 Oktober 2018, Sehingga tindakan Tergugat I tersebut jelas-jelas telah melanggar aturan hukum yang berlaku khususnya undang-undang tentang jabatan notaris, maka dengan demikian Kwitansi tertanggal 12 Oktober 2018 tersebut menjadi cacat hukum, sehingga menjadi batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

Bedasarkan hasil putusan kesimpulan yang bisa diambil adalah Menghukum Para debitur untuk menyerahkan kembali Sertifikat Hak dalam keadaan masih atas nama pemilik apabila Para kreditur telah melaksanakan pembayaran kewajiban kepada debitur sebagai pemberi dana atas hutang piutangnya sejumlah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian hutang pokok sejumlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ditambah dengan bunga pinjaman sejumlah Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah), Hakim juga menolak gugatan kreditur terhadap debitur yang meminta ganti rugi sebesar Rp.1.550.000 (Satu Milliar Lima Ratus Lima Puluh Juta) yang ditanggung renteng oleh para debitur.

KESIMPULAN

Adapun kesimpulan yang bisa diambil dalam penelitian ini adalah

1. Ketentuan pinjaman uang dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah menurut hukum positif berupa mengenai penyerahan objek jaminan maupun kesepakatan mengenai siapa yang menjadi penjamin, sehingga hanya satu pihak saja dibebani kewajiban (debitur), sedangkan hak tagih kreditur akan pelunasan utang haruslah berdasarkan perjanjian pokok atau utang piutangnya.
2. perlindungan hukum terhadap debitur yang memberikan jaminan sertifikat tanah dalam perjanjian pinjaman uang menjamin sertifikat tersebut masih atas nama pemilik sebab dijaminan dari suatu perjanjian hutang-piutang adalah tanah (dan bangunannya) dan bukan sertifikatnya. Melalui lembaga penjaminan yang dikenal dengan nama Hak Tanggungan karena setelah sertifikat hak Tanggungan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional maka sertifikat Hak Atas Tanah yang telah dibubuhi catatan pembebanan Hak Tanggungan akan dikembalikan kepada pemiliknya.
3. Pertimbangan hakim di dalam perkara Putusan No. 235/Pdt.G/2020/Pn Sgr dinilai sudah tepat sebab Bahwa objek sengketa tersebut dibuat dan diterbitkan bertentangan dengan ketentuan pasal 1320 KUHPerdara, oleh karena tidak memenuhi syarat syarat dari sahnya suatu perjanjian, pertimbangan hakim juga tetap mewajibkan debitur melunasi hutang mereka kepada kreditur.

Adapun saran yang peneliti berikan dalam penelitian ini adalah

1. Kreditur dan debitur harus berhati-hati dalam melakukan perubahan perjanjian sertifikat tanah. Perubahan perjanjian harus dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
2. Debitur yang dirugikan oleh tindakan kreditur harus berani untuk memperjuangkan hak-hak mereka dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan.
3. Perlu dilakukan edukasi dan sosialisasi kepada masyarakat tentang hukum pertanahan, khususnya mengenai hak-hak debitur dalam perjanjian sertifikat tanah.

REFERENSI

- Isnaini, I., & Lubis, A. A. (2022). *Buku Hukum Agraria : Kajian Komprehensif* (Tim Pustaka Prima (ed.); 1st ed.). Pustaka Prima.
- Rahman, T. (2010). Akibat Hukum Kebijakan Deregulasi Peningkatan Hak Atas Tanah Perumahan Terhadap Perjanjian KPR Yang Memuat Klausula Pembebanan Hak Tanggungan. *LAW REFORM*. <https://doi.org/10.14710/lr.v6i1.12503>
- Salim, S. (2019). *Hukum Kontrak : Teori & Teknik Penyusunan Kontrak* (14th ed.). Sinar Grafika Offset.
- Setiyanto, S. (2022). Analisis Yuridis Jual/Beli Tanah Yang Dilaksanakan Dengan Perjanjian Di Bawah Tangan Terhadap Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Analisis Putusan Nomor: 17/Pdt.G/2013/D. *Jurnal Surya Kencana Dua : Dinamika Masalah Hukum Dan Keadilan*. <https://doi.org/10.32493/skd.v9i1.y2022.22501>
- Tajuddin Noor, Masnun, & Kahfi Ambawa Alkaf. (2022). Aspek Hukum Perjanjian Pinjaman Online. *Jurnal Hukum Dan Kemasyarakatan Al-Hikmah* .
- Arba, H. M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika
- Bahsan, M. 2010. *Hukum Jaminan Dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*. Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Hasbullah, F. H. 2005. *Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak Yang Memberi Jaminan*. Jakarta: Ind-Hill Co
- Sidabariba, Burhan., *Lelang Eksekusi Hak Tanggungan, Meniscayakan Perlindungan Hukum*

Bagi Para Pihak, Jakarta: Papas Sinar Sinanti, 2019

Perundang-undangan

Undang-undang Hukum Perdata

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Undang-undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen