

Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Terkait Hutang Piutang Yang Obyeknya Sedang Dalam Jaminan

Ryanto Sirait

Universitas Jayabaya Jakarta

ryanto.rait@gmail.com

Wira Franciska

Universitas Jayabaya Jakarta

wirafrncska@gmail.com

Felicitas Sri Marniati

Universitas Jayabaya Jakarta

srimarni23@gmail.com

Abstract. Legal intervention in human life within society is increasingly pervasive, making the effectiveness of law enforcement a critical consideration. This study applies dispute resolution theory, which examines and analyzes the types or classifications of conflicts that arise in society, the factors causing such disputes, and the strategies used to resolve them. The research employs a qualitative descriptive approach with a normative juridical method. The results of the study provide insights into the resolution of disputes concerning the unilateral transfer of land rights by creditors holding collateral, as well as the legal certainty associated with land rights transfers based on debt agreements.

Keywords:

Land Rights Transfer; Debt Agreement; Collateralized Object.

Abstrak. Campur tangan hukum dalam kehidupan manusia di dalam masyarakat semakin luas. Efektivitas penerapan hukum menjadi semakin penting untuk dipertimbangkan. Teori penyelesaian sengketa dalam penelitian ini merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang kategori atau penggolongan sengketa atau pertentangan yang timbul dalam masyarakat, faktor penyebab terjadinya sengketa dan cara-cara atau strategi yang digunakan untuk mengakhiri sengketa tersebut. Jenis penelitian ini adalah kualitatif deskriptif. Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif. Hasil penelitian ini adalah bagaimana mengetahui tentang penyelesaian sengketa peralihan hak atas tanah secara sepihak oleh kreditur yang sedang dalam jaminan dan juga mengetahui tentang kepastian hukum terkait peralihan hak atas tanah yang didasari perjanjian hutang piutang.

Kata Kunci:

Peralihan Hak Atas Tanah; Hutang Piutang; Obyek Sedang Dalam Jaminan.

Pendahuluan

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum menyangkut hak-hak atas tanah, maka peranan dari pendaftaran tanah sangatlah penting. Hak atas tanah diperlukan oleh warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum Indonesia dan badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.¹ Proses pendaftaran tanah ini terutama yang menyangkut peralihan hak atas tanah, sebelum pendaftaran haknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu harus dibuatkan akta peralihan haknya. Akta ini harus dibuat dalam bentuk otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Setiap peralihan maupun pembebanan hak-hak atas tanah, baik hak milik maupun hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dialihkan atau dibebani haknya, maka menurut peraturan perundangan-undangan wajib didaftarkan. Peralihan hak yang dimaksudkan terjadi baik karena jual beli, pelepasan hak maupun karena suatu perjanjian pemberian pembebanan sebagai ikutan perjanjian hutang. Kewajiban tersebut dibebankan kepada semua pihak, baik oleh orang perseorangan maupun badan hukum yang menurut hukum pertanahan/agraria berkedudukan sebagai subyek hak atas tanah.

PPAT berwenang membuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pembagian hak bersama, dan pemberian hak tanggungan. Akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan, dan sebagainya) tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan

¹ Urip Santoso. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group. Jakarta. 2015, hlm. 22

disahkan oleh pejabat yang berwenang.² Akta juga diartikan surat sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³ Otentik atau autentik dapat diartikan: Bersifat Umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna. Artinya suatu akta agar dapat memberi pembuktian yang sempurna maka suatu akta harus otentik atau autentik.

Agar suatu akta dapat dikatakan autentik maka harus mempunyai syarat yang harus dipenuhi agar dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna. Oleh karenanya syarat dalam akta autentik harus terdapat semua unsur sebagai bukti yaitu: Tulisan, Saksi, Persangkaan, Pengakuan, Sumpah. Artinya akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna terhadap siapapun yang terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum sebagai dimaksud pasal 1868 BW. Mereka diberikan kewenangan membuat akta autentik sebagaimana telah diamanatkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Kewenangan notaris membuat akta autentik diatur dalam Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang

² Feronika. (*et. al.*), "Ensiklopedia Hukum Akta Autentik, Suluh Media. Yogyakarta. 2018. hlm 2

³ Samsaimun. "Peraturan Jabatan PPAT, *Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta. Bandung. 2018. hlm 53

dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang,⁴ serta kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat 2 dan 3.

Sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan PPAT ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2)⁵, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dan selanjutnya, perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Akta Jual Beli; Tukar menukar; Hibah; Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); Pembagian Hak Bersama; Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; Pemberian Hak Tanggungan; Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Sebagaimana kita ketahui bahwa segala makhluk yang hidup di bumi ini termasuk manusia tidaklah ada yang sempurna dan tidak luput dari kesalahan, kehilafan serta kelemahan. Namun demikian, faktanya setiap manusia akan selalu berusaha untuk terhindar dan tidak melakukan kesalahan dengan membuatkan suatu aturan baik tertulis

⁴ Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat 1

⁵ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

maupun tidak tertulis untuk mengatur dan meminimalisir kesalahan, pelanggaran dari tindakan yang tidak diinginkan dalam kehidupan pribadi maupun saat menjalankan pekerjaan maupun profesinya. Hal ini tentu berlaku juga kepada seorang PPAT dalam menjalankan jabatannya. Kesalahan dan kekhilafan seorang PPAT dalam membuat suatu Akta autentik sangat dimungkinkan dapat terjadi. Banyak faktor yang menyebabkan terjadinya kesalahan dalam pembuatan Akta PPAT sehingga suatu akta PPAT menjadi tidak autentik dan akta terdegradasi menjadi akta dibawah tangan sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Akibat adanya kesalahan dan pelanggaran yang terjadi dalam pembuatan Akta PPAT yang mengakibatkan terdegradasinya status akta autentik menjadi akta dibawah tangan sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akan membawa kerugian baik materiil maupun immaterial kepada para pihak yang saling terikat dalam akta PPAT dan dikemudian hari akan menjadi Sengketa.

Dalam sengketa perkara peralihan hak atas tanah terkait perjanjian hutang piutang seperti dalam perkara putusan kasasi nomor 2564 K/Pdt/2019, dimana adanya perbuatan melawan hukum mengenai blangko akta jual beli kosong yang ditanda tangani oleh Debitur Bersamaan dengan perjanjian kredit/pengakuan hutang. Majelis hakim tingkat kasasi memutuskan menyatakan akta jual beli perkara *a quo* tidak sah secara hukum dan menyatakan Akta Jual Beli Nomor 85/2015 atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3321/Kelurahan Sepinggan serta satu bangunan permanen diatasnya adalah tidak sah menurut hukum.

Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode *Yuridis Normatif*, dimana pelaksanaan metode ini merupakan penelitian terhadap peraturan perundang-undangan, teori hukum, asas hukum, sistematika hukum, dan lainnya yang berkaitan dengan

metode ini dalam mencari data-datanya, untuk menunjang dan melengkapi data, maka dilakukan penelitian, yaitu dengan cara melakukan penelitian di lapangan untuk memperoleh data primer, pada awalnya yang diteliti adalah data sekunder, untuk kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan. Hasil dari penelitian ini akan disajikan dalam suatu laporan yang bersifat deskriptif analitis.

Analisa dan Pembahasan

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Perkataan "menggunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan mendirikan bangunan (non-pertanian), sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah untuk kepentingan bukan mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian perikanan, peternakan dan perkebunan. Kewenangan dalam hak atas tanah disebutkan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, yaitu menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-Undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pasal 20 ayat (2) UUPA menetapkan bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah, yaitu: 1) Beralih; 2) Dialihkan.

Pasal 25 UUPA menetapkan bahwa Hak Milik dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Pengertian Hak Tanggungan disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan Dengan Tanah, yaitu: "Hak Tanggungan 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 kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain."

Dalam literatur, Teori Penyelesaian Sengketa juga dinamakan dengan Teori Konflik. Konflik dalam kamus bahasa Indonesia adalah percekocan, perselisihan dan pertentangan. Konflik adalah perbedaan pendapat dan perselisihan paham antara dua pihak tentang hak dan kewajiban pada saat dan dalam keadaan yang sama. Pengertian Konflik itu sendiri dirumuskan oleh Dean G. Pruitt dan Jeffrey Z. Rubin bahwa, konflik adalah persepsi mengenai perbedaan kepentingan (*perceived divergence of interest*), atau suatu kepercayaan bahwa aspirasi pihak-pihak yang berkonflik tidak dicapai secara simultan (secara serentak).⁶ Pruitt dan Rubin merumuskan konflik sebagai perbedaan kepentingan atau tidak dicapainya kesepakatan para pihak. Maksud Perbedaan kepentingan adalah berlainannya keperluan atau kebutuhan masing-masing pihak. Seperti kasus upaya pemilik sertifikat yang dijamin dan dibalik nama oleh pemberi pinjaman diselesaikan dengan cara litigasi yaitu menggugat pihak penerima jaminan yang membalik nama sertifikat yang dijamin tanpa sepengetahuan pemilik sertifikat.

Dalam perkara Nomor 2564 K/Pdt/2019, diawali dengan gugatan di Pengadilan Negeri Balikpapan dengan No register perkara 104/ Pdt.G/2016/PN.Bpp pada tanggal 16 Agustus 2016. Adapun para pihak dalam perkara ini adalah Denny Trisana sebagai Penggugat, melawan Yenny Setiwati sebagai Tergugat I dan Charles Haposan Purba sebagai Tergugat II.

⁶ I. Talib. Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi. Jurnal Lex et Societatis, Vol.I/No.1.

Perkara ini diawali dengan terjadinya transaksi hutang piutang antara Penggugat dan Tergugat I, yaitu Tergugat I setuju memberikan pinjaman uang kepada Penggugat sebesar Rp 100.000.000 ,- (seratus juta rupiah). Bahwa disepakati besarnya bunga pinjaman adalah sebesar 10 % per bulan dan biaya notaris sebesar 10 % dari jumlah total pengambilan dana. Adapun lamanya pinjaman adalah selama 3 (tiga) bulan dan untuk pinjaman tersebut, Penggugat memberikan jaminan sertifikat Hak Guna Bangunan N0. 3321/Kel Sepinggian dengan luas bidang tanah 150 M2 berikut satu bangunan rumah permanen diatasnya yang terletak di jln K.O. Balikpapan Regency N0 U-04 RT 38 Kelurahan Sepinggian Baru Kecamatan Balikpapan Selatan Kota Balikpapan.

Selanjutnya pembayaran pinjaman dilaksanakan pada tanggal 27 Maret 2015 dan pada waktu pelaksanaan pembayaran, perhitungan bunga untuk bulan pertama dan biaya notaris langsung dipotong sebesar Rp 25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) – sehingga Penggugat hanya menerima Rp 75.000.000,-(tujuh puluh lima juta rupiah). Bahwa jumlah tujuh puluh lima juta rupiah tersebut dibayar melalui transfer Bank sebesar Rp 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) dan pembayaran cash sebesar Rp 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) yang diserahkan pada tanggal 28 Maret 2015.

Pada waktu pelaksanaan pembayaran pinjaman yang berlangsung di kediaman Tergugat I (Yenny Setiawati) telah hadir Notaris Charles Haposan Purba pada waktu itu Notaris Charles Haposan Purba menjanjikan akan diprintkan surat perjanjian hutang piutang, sehingga pada waktu itu Penggugat disodori 3 (tiga) rangkap blanko kosong untuk ditandatangani, tanpa merasa curiga Penggugat tanda tangani blanko kosong tersebut. Bahwa betapa terkejutnya, kemudian Penggugat diberitahu oleh Notaris Charles Haposan Purba bahwa blanko kosong yang Penggugat tanda tangani ternyata adalah berupa "Perikatan Jual Beli" antara Penggugat dan Tergugat I atas

sertifikat Hak Guna Bangunan NO. 3321/Kel Sepinggán dan satu bangunan rumah diatasnya.

Tindakan Tergugat I (Yenny Setiawati) dan Tergugat II (Charles Haposan Purba) yang telah merubah semula dimaksudkan sebagai perjanjian hutang piutang, namun kemudian dengan iktikat buruknya dirubah menjadi "Perikatan Jual Beli" adalah suatu perbuatan melawan hukum yang telah sangat merugikan Penggugat.

Atas perbuatan tersebut menimbulkan kerugian, dimana Penggugat berpotensi kehilangan sertifikat NO. 3321/Kel Sepinggán dan satu bangunan rumah diatasnya bekaitan dengan dibuatnya "Perikatan Jual Beli" oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, karena "Perikatan Jual Beli" yang dibuat Tergugat II yang bekerja sama dengan Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum. Salah satu pertimbangan majelis hakim dalam perkara di Pengadilan Negeri Balikpapan adalah karena Arifin dan Dedy S., tidak dijadikan pihak oleh Penggugat dalam perkara ini maka, menurut pendapat Majelis Hakim Gugatan Penggugat tersebut kekurangan Pihak dan tidak sempurna sehingga tidak memenuhi syarat formal pengajuan sebuah gugatan dan sebagai konsekwensi Hukumnya gugatan Penggugat beralasan Hukum untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Adapun putusan tersebut menyatakan: 1) Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke verklaard*); 2) Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini dianggar sebanyak Rp. 856.000.00,- (delapan ratus lima puluh enam ribu rupiah); 3) Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim.

Dalam Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur atas perkara Nomor 104/Pdt.G/2016/PN.Bpp, majelis hakim menyatakan bahwa surat pengakuan hutang antara para pihak

bukan merupakan *grosse akte* sebagaimana dimaksud Pasal 224 HIR, melainkan sekadar perjanjian hutang-piutang, sehingga kreditur tidak berwenang menjual sendiri objek jaminan tanpa melalui gugatan perdata. Notaris dinilai telah melakukan *misbruik van omstandigheden* karena membiarkan debitur menandatangani blanko kosong dalam kondisi terdesak kebutuhan ekonomi. Selain itu, harga jual tanah yang ditetapkan secara sepihak jauh di bawah harga pasar, memperkuat adanya penyalahgunaan keadaan. Berdasarkan temuan tersebut, Pengadilan Tinggi memutuskan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum dan membatalkan Akta Jual Beli Nomor 85/2015 atas tanah bersertifikat HGB No. 3321/Kel. Sepinggian. Tergugat diperintahkan mengembalikan sertifikat tanah ke status jaminan hutang dan membayar *dwangsom* sebesar Rp1.000.000 per hari jika lalai melaksanakan putusan. Di sisi lain, Penggugat tetap diwajibkan membayar utang pokok sebesar Rp100.000.000 beserta bunga wajar 1,5% per bulan sesuai yurisprudensi Mahkamah Agung, sehingga total kewajiban menjadi Rp136.000.000. Putusan banding ini sekaligus membatalkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dan mengabulkan gugatan Penggugat sebagian.

Terhadap putusan tersebut peneliti memberikan analisa bahwa putusan tersebut sudah tepat dan adil, karena perolehan hak atas tanah yang dilakukan oleh Tergugat I YENNY SETIAWATI tidak diperoleh secara sah dan adanya perbuatan melawan hukum yaitu terjadinya "Perikatan Jual Beli" oleh Tergugat I dan Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat, karena "Perikatan Jual Beli" yang dibuat Tergugat II yang bekerja sama dengan Tergugat I adalah tidak sah menurut hukum. Sedangkan terkait hutang-piutang Hakim *judec juris* memberikan putusan yang adil, dimana Penggugat untuk membayar hutangnya berupa hutang pokok dan bunga kepada Denny Trisiana sebesar Rp. 136.000.000,- (seratus tiga puluh enam juta rupiah) dengan rincian hutang pokok Rp.100.000.000,- ditambah bunga 3 bulan x 1,5 % x Rp.

100.000.000,- = Rp.4.500.000,-(seratus empat juta lima ratus ribu rupiah) ditambah lagi dengan bunga 1,5 % perbulan dari Rp.100.000.000,- dari sejak bulan Maret 2015 sampai dengan bulan Agustus 2016 pada saat gugatan diajukan (21 bulan x Rp 1.500.000,- = Rp.31.500.000,-), sehingga seluruhnya sebesar Rp. 136.000.000,-(seratus tiga puluh enam juta rupiah);

Penyelesaian sengketa yang dilakukan oleh Penggugat melalui Pengadilan atau yang lebih dikenal dengan istilah litigasi merupakan suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak dengan melalui cara maupun proses di pengadilan sesuai dengan hukum acara peradilan yang putusannya bersifat mengikat.

Kepastian Hukum Terkait Peralihan Hak Atas Tanah Yang Didasari Perjanjian Hutang Piutang

Kegiatan pendaftaran pemindahan hak, syarat formil jual beli hak atas tanah wajib dibuktikan menggunakan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT sebagai akibatnya dikualifikasikan menjadi akta otentik.⁷ Dari akta PPAT tersebutlah yang menjadi acuan oleh para pihak untuk melakukan perbuatan hukum terkait peralihan, pembebanan dan pemindahan hak atas tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua. Akan tetapi produk akta PPAT inilah yang terkadang masih ditemukan permasalahan ketika pembuatan aktanya. "Pada dasarnya jual beli telah ditentukan dalam KUHPerdota bahwa jual beli harus didasarkan pada suatu persetujuan yang mengikat antara satu pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain melakukan pembayaran terhadap harga atas barang tersebut." 10 Dari sebuah keabsahan akta ini tidak terlepas dari terpenuhi atau tidaknya syarat sah perbuatan hukum yang dimuat dalam akta tersebut. "Pasal 1320 KUHPerdota menjelaskan, pada dasarnya untuk

⁷ Andy Hartanto. *Hukum Pertanahan Pertanahan-Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBangJustitia. Surabaya. 2014. hlm.88.

sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian; Suatu hal tertentu; dan Suatu sebab yang halal.”

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum sebagai dimaksud pasal 1868 BW. Mereka diberikan kewenangan membuat akta autentik sebagaimana telah diamanatkan oleh Peraturan Perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia. Kewenangan notaris membuat akta autentik diatur dalam Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang,⁸ serta kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam pasal 15 ayat 2 dan 3.

Sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan PPAT ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2)⁹, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas

⁸ Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat 1

⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dan selanjutnya, perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah Akta Jual Beli; Tukar menukar; Hibah; Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); Pembagian Hak Bersama; Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; Pemberian Hak Tanggungan; Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Akibat adanya kesalahan dan pelanggaran yang terjadi dalam pembuatan Akta PPAT yang mengakibatkan terdegradasinya status akta autentik menjadi akta dibawah tangan sehingga tidak mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, akan membawa kerugian baik materiil maupun immaterial kepada para pihak yang saling terikat dalam akta PPAT dan dikemudian hari akan menjadi Sengketa.

Terhadap kepastian hukum peralihan hak atas tanah yang didasari hutang piutang dapat dijelaskan bahwa, adanya kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang terkait hutang piutang merupakan hal yang sangat penting dalam hukum. Setelah keadilan hukum tercapai maka hal yang selanjutnya harus terpenuhi adalah kepastian hukum. Tanpa adanya kepastian hukum masyarakat tidak pernah mengerti apakah perbuatan yang akan masyarakat perbuat benar atau salah dan tanpa adanya suatu kepastian hukum akan menimbulkan berbagai permasalahan yaitu timbulnya suatu keresahan dalam masyarakat.

Kepastian hukum menjadi tolak ukur dalam kejelasan hak dan kewajiban mereka di dalam suatu hukum. Kepastian hukum harus dapat mengedepankan pembuktian sehingga hukum tersebut dapat dipertanggungjawabkan.

Kepastian hukum menurut pendapat Gustav Radbruch yang dikenal dengan teori *Triadism Law* menyatakan bahwa gagasan hukum didefinisikan melalui tiga nilai dasar hukum

yaitu nilai keadilan (*filosofis*), nilai kemanfaatan (*sosiologis*) dan nilai kepastian (*docmatic*). Sejalan dengan pernyataan Radbruch, Pendaftaran tanah mempunyai tujuan yaitu untuk memberikan jaminan hak atas seseorang. Artinya, pendaftaran tidak hanya sekedar administrasi tanah, akan tetapi pendaftaran adalah memberikan hak atas tanah.

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : - Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. - Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. - Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. - Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Dalam perkara Nomor Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1663 K/Pdt/2017, secara umum dapat dijelaskan para pelawan tidak menerima pelaksanaan eksekusi dari terlawan I, yakni Wahyu Rahmanto sebagai pemenang objek lelang, Terlawan ke II pihak Bank BCA, terlawan III Pihak KPKNL, turun Terlawan adalah Pihak BPN setempat.

Adanya perjanjian hutang piutang antara Pelawan dengan Terlawan II bank BCA, dengan adanya pperjanjian kredit, dan dibuatkan APHT, sebagai perjanjian tambahan. APHT dibuat dan di daftarkan ke pihak Badan Pertanahan Nasional. Dalam perjalanan perjanjian hutang piutang pihak

Pelawan melakukan wanprestasi atau kredit macet, sehingga pihak Terlawan II melakukan teguran atau mengirim surat tagihan terhadap macetnya pembayaran cicilan. Atas tidak adanya konfirmasi atau tidak adanya etika baik dari pihak pelawan atas teguran dan surat tagihan secara layak, maka pihak Terlawan II melakukan eksekusi jaminan. Terlawan II tanpa melalui Pengadilan Negeri setempat menjual Obyek Sengketa melalui Terlawan III, sengaja menjual seperti miliknya sendiri menyimpang dari tujuan prinsip eksekusi hak tanggungan yang merupakan pengambilan piutang tertentu yang diatur oleh undang-undang, dengan mematok harga limit tanpa kesepakatan dengan Para Pelawan pemberi Hak Tanggungan.

Apabila telah diperingati secara patut tetapi Debitur tidak juga melakukan pembayaran kewajibannya maka Bank melalui ketentuan hukum yang terdapat dalam pasal 6 dan pasal 20 UU RI No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan jo. Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010, akan melakukan proses lelang terhadap jaminan Debitur.

Bank biasanya mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL (Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang). Apabila terhadap objek lelang yang terjual tersebut terdapat pihak-pihak yang tidak mau menyerahkan objek lelang kepada pemenang lelang, maka Pengadilan berdasarkan ketentuan Pasal 4 UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan memiliki kewenangan untuk melaksanakan eksekusi pengosongan terhadap objek lelang tersebut.

Berdasarkan putusan peradilan tingkat pertama yang menyatakan permohonan gugatan Pelawan dalah Pelawan yang tidak benar, menolak Perlawanan Pelawan. Atas dasar putusan tersebut pihak Pelawan melakukan upaya hukum banding yakni di Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor: 467/PDT/2016/PT.SMG, yang pada intinya membenarkan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama dengan demikian

maka pertimbangan- pertimbangan Hukum putusan Hakim tingkat pertama diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri serta menjadi dasar putusan ditingkat banding, sehingga dianggap telah termuat dalam putusan ditingkat banding.

Terhadap Putusan Banding Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor : 467/PDT/2016/PT.SMG., tanggal 10 Januari 2017 tersebut, Para Pelawan/Para Pembanding telah mengajukan Kasasi di tingkat ke Mahkamah Agung Republik Indonesia.

Adapun pertimbangan mahkamah pada prinsipnya sepakat dengan *judex facti* di tingkat pengadilan negeri dan pengadilan tinggi sudah sesuai menerapkan pertimbangan hukum dan menguatkan pertimbangan *judex facti*, sehingga apa yang diputuskan dikuatkan oleh Mahkamah Agung. Maka permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi di tolak, jadi kesimpulannya bahwa kepastian hukum proses peralihan hak terkait hutang piutang menurut putusan perkara ini, terhadap perjanjian hutang piutang maka pihak debitur wajib mendaftarkan objek jaminan tersebut wajib di daftarkan dan dibebani hak Tanggungan yaitu APHT dan didaftarkan dan diterbitkan oleh pihak BPN agar dapat di eksekusi apabila ada wanprestasi dari pihak kreditur yang tidak mempunyai etika baik. Kalau tidak mendaftarkan hak tanggungan maka objekjaminan tidak bisa di eksekusi apabila pihak kreditur tidak sanggup lagi melunasi hutangnya dan tidak mempunyai etika baik dalam perjanjian hutang piutang yang ada jaminan hak atas tanah.

Kasus ketiga mengenai peralihan hak atas tanah dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3152 K/Pdt/2020 terjadi di Kelurahan Kintapura, Kecamatan Kintap, Kabupaten Tanah Laut, Provinsi Kalimantan Selatan. Perkara ini bermula ketika PT Bank Pan Indonesia Tbk. (PT Bank Panin Tbk.) selaku Penggugat menggugat enam pihak, yaitu Hj. Rahmawati (Tergugat I), Muhammad Rifani sebagai suami Hj. Rahmawati

(Tergugat II), Hj. Nun Khairinah (Tergugat III), H. Jamil Syamsuddin (Tergugat IV), Hj. Maisarah (Tergugat V), dan Hj. Salwa, S.Kom (Tergugat VI). Pengadilan Negeri Barabai sebagai pengadilan tingkat pertama memeriksa perkara ini yang berfokus pada sengketa peralihan hak atas tanah yang menjadi objek jaminan kredit. Sengketa muncul karena adanya tindakan peralihan hak yang diduga tidak sesuai dengan ketentuan hukum pembebanan hak tanggungan, sehingga menimbulkan perselisihan antara pihak bank sebagai kreditur dengan para tergugat sebagai debitur dan pihak terkait lainnya.

Bahwa pihak Penggugat dalam hal ini pihak Bank Panin, telah lalai melanjutkan SKMHT ke APHT dan tidak mencantumkan pihak pemilik sertifikat dalam kalsul perjanjian, baik hutang piutang maupun dalam SKMHT. Sisi kepastian hukum dalam kasus ini bahwa peralihan hak atas objek jaminan hutang di jamin oleh Undang-Undang, bahwa objek jaminan ini bisa di eksekusi kalau ada perjanjian aksesoir yakni APHT sesuai dengan ketentuan Undang-undang yang berlaku. Kelalaian pihak Bank telah lalai sehingga mengakibatkan kerugian karena objek Jaminan milik orang lain bukan pihak kreditur, dan dalam perjanjian kreditur tidak dimasukan dalam perjanjian, sehingga tidak bisa di eksekusi, dan pihak pemilik objek jaminan sudah meninggal.

Kesimpulan

Upaya pemilik objek jaminan yang sertifikatnya dibalik nama secara sepihak oleh pemberi pinjaman dapat melakukan penyelesaian sengketa tersebut melalui jalur litigasi yakni melakukan gugatan ke melalui Pengadilan atau yang lebih dikenal dengan istilah litigasi merupakan suatu pola penyelesaian sengketa yang terjadi antara para pihak dengan melalui cara maupun proses di pengadilan sesuai dengan hukum acara peradilan yang putusannya bersifat mengikat. Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Didasari Hutang Piutang dapat dilaksanakan apabila peralihan hak atas

tanah atau objek jaminan, terhadap perjanjian hutang piutang maka pihak debitur wajib mendaftarkan objek jaminan tersebut wajib di daftarkan dan dibebani hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan UU RI No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan yaitu APHT dan didaftarkan dan diterbitkan oleh pihak BPN agar dapat di eksekusi apabila ada wanprestasi dari pihak kreditur yang tidak mempunyai etiked baik. Kalau tidak mendaftarkan hak tanggungan maka objek jaminan tidak bisa di eksekusi apabila pihak kreditur tidak sanggup lagi melunasi hutangnya dan tidak mempunyai etiked baik dalam perjanjian hutang piutang yang ada jaminan hak atas tanah.

Pustaka Acuan

- Andy Hartanto. *Hukum Pertanahan Pertanahan-Karakteristik Jual Beli Tanah Yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya*, LaksBang Justitia. Surabaya. 2014
- Feronika. (et. al), "*Ensiklopedia Hukum Akta Autentik*, Suluh Media. Yogyakarta. 2018
- I. Talib. Bentuk Putusan Penyelesaian Sengketa Berdasarkan Mediasi. *Jurnal Lex et Societatis*, Vol.I/No.1.
- Samsaimun. "*Peraturan Jabatan PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta. Bandung. 2018
- Urip Santoso. *Perolehan Hak Atas Tanah*, Prenadamedia Group. Jakarta. 2015
- Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat 1
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Undang-undang No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, Pasal 15 ayat 1

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun
1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta
Tanah