

**TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN KLAUSUL TENTANG PEMINDAHAN OBJEK JAMINAN
UTANG-PIUTANG BERUPA HAK ATAS TANAH KEPADA PIHAK KREDITUR DALAM
PUTUSAN AKTAPERDAMAIAAN
(Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor
3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi).**

Nugroho Utomo, Agnes Pasaribu, Rudi Mulyanto

Program Studi Hukum, Fakultas Hukum, UNTAG Banyuwangi

Email: : agnespasaribushmhum@gmail.com, rudimulyanto@untag-banyuwangi.ac.id

***Abstract: Juridical Review Of The Validity Of The Clause On The Transfer Of The Object Of Guarantee Of Debts In The Form Of Land Rights To The Creditors In The Deed Ruling Peace (Case Study of Banyuwangi Religious Court Decision No. 3308/Pdt.G/2018/PA. Bwi).** Explains that judges are obliged to recommend the litigants to take the peace procedure first. The resulting Peace Deed decision is expected to be in line with and not in conflict with the applicable laws and regulations, moreover, the peace deed decision is equated in power with a decision that has permanent legal force (Res Judicata). As is the case with an agreement regarding the transfer of the object of collateral for debts to the creditor if the debtor defaults in the decision on the peace deed. Law No. 4 of 1996 concerning Mortgage Rights on Land and Objects Related to Land limits matters relating to the promise of ownership of objects as collateral for debts. The formulation of the problem in this research is: How is the validity of the clause regarding the transfer of the object of collateral for debts in the form of land rights to the creditor in the Decision on the Deed of Peace? and What are the legal consequences of the Decision on the Peace Deed Number 3308 / Pdt.G / 2018 / PA.Bwi? The type of research used in this study is a normative juridical approach, which is to analyze the problem from the point of view of civil law. In this study, using a case approach and a legal approach, the case approach is to examine cases related to the problems faced which have become court decisions and have legal force. The results of the study conclude that, the Decision of the Deed of Peace which regulates the transfer of objects of guarantee of debts to creditors if the debtor defaults is contrary to Article 12 of UUHT and is not in line with several jurisprudence, and therefore violates the objective requirements of Article 1320 of the Civil Code, namely a Halal Cause. So that the Decision on the Peace Deed becomes materially flawed and is not legally valid. Then, the legal consequences of the decision on the Peace Deed Number 3308 / Pdt.G / 2018 / PA.Bwi which contain material defects, in this case violate the objective requirements of article 1320 of the Civil Code, namely a Halal Cause. So the decision of the peace deed becomes null and void and the decision cannot be attached to the executive power (Executorialie Kracht).*

Keyword : Decision on Peace Deed, Validity of Clause, Transfer of Collateral Object.

Abstrak: Tinjauan Yuridis Keabsahan Klausul Tentang Pemindahan Objek Jaminan Utang-Piutang Berupa Hak Atas Tanah Kepada Pihak Kreditur Dalam Putusan Aktaperdamaian (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi). Adanya perdamaian ke dalam sistem peradilan didasarkan pada Pasal 130 HIR/154 RBG yang menjelaskan bahwa hakim wajib menganjurkan para pihak yang berperkara untuk menempuh prosedur perdamaian terlebih dahulu. Putusan Akta Perdamaian yang dihasilkan diharapkan sejalan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, terlebih

lagi putusan akta perdamaian disamakan kekuatannya dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Res Judicata*). Seperti halnya kesepakatan tentang pemindahan objek jaminan utang-piutang kepada pihak kreditur bila debitur wanprestasi dalam putusan akta perdamaian. Undang-Undang No 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah membatasi hal-hal yang berkaitan dengan janji kepemilikan objek jaminan utang-piutang. Adapun yang menjadi rumusan masalah dalam Penelitian ini ialah : Bagaimana keabsahan klausul tentang pemindahan objek jaminan utang-piutang berupa hak atas tanah kepada pihak kreditur dalam Putusan Akta Perdamaian ? dan Bagaimana akibat hukum terhadap Putusan Akta Perdamaian Nomor 3308 / Pdt.G / 2018 / PA.Bwi ? Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Normatif yaitu menganalisis permasalahan dari sudut pandang hukum perdata. Dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan kasus dan pendekatan undang-undang, pendekatan kasus adalah melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum. Hasil penelitian menyimpulkan bahwa, Putusan Akta Perdamaian yang mengatur tentang pemindahan objek jaminan utang-piutang kepada pihak kreditur bilamana pihak debitur wanprestasi bertentangan dengan pasal 12 UUHT serta tidak sejalan dengan beberapa yurisprudensi, dan karena itu melanggar syarat objektif pasal 1320 KUHPerdata yaitu Suatu Sebab yang Halal. Sehingga Putusan Akta Perdamaian menjadi cacat materil dan tidak sah secara hukum. Kemudian, Akibat Hukum Putusan Akta Perdamaian Nomor 3308 / Pdt.G / 2018 / PA.Bwi yang mengandung cacat materil, dalam hal ini melanggar syarat objektif pasal 1320 KUHPerdata yaitu Suatu Sebab yang Halal. Maka putusan akta perdamaian tersebut menjadi batal demi hukum dan putusan tersebut tidak dapat melekat kekuatan eksekutorial (*Executorialie Kracht*), oleh karena itu harus dinyatakan non eksekutabel (*Nonexecutability*).

Kata Kunci : ***Putusan Akta Perdamaian, Keabsahan Klausul, Pemindahan Objek Jaminan.***

PENDAHULUAN

Adanya perdamaian ke dalam sistem peradilan didasarkan pada Pasal 130 HIR/154 RBG yang menjelaskan bahwa hakim wajib menganjurkan para pihak yang berperkara untuk menempuh prosedur perdamaian terlebih dahulu. Jika perdamaian tersebut gagal, maka sidang pemeriksaan perkara akan dilanjutkan. Namun, jika perdamaian tersebut berhasil menghasilkan kesepakatan, maka perdamaian tersebut harus dituangkan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh para pihak yang bersengketa, sehingga perdamaian tersebut dijadikan sebagai putusan. Jika para pihak tidak menghendaki supaya kesepakatan itu dituangkan ke dalam putusan, maka pihak penggugat haruslah mencabut gugatannya. Tidak hanya dalam ketentuan pasal 130 HIR/154 RBG, pasal 1851 KUH Perdata juga mengatur tentang suatu perdamaian, dalam Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 juga mengatur tentang prosedur dan tata cara mediasi.

Didalam pasal 130 HIR/154 RBG dan Pasal 1851 KUH Perdata serta PERMA Nomor 1 Tahun 2016 terdapat beberapa kesamaan. Salah satunya yaitu bila perdamaian atau mediasi berhasil menghasilkan kesepakatan, maka perdamaian/mediasi tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani

oleh pihak yang bersengketa. Bentuk tertulis tersebut berupa Akta Perdamaian yang memuat isi naskah perdamaian dan putusan hakim yang menguatkan kesepakatan perdamaian. Kesepakatan yang didapat dari para pihak tersebut tidak lepas dari apa yang digariskan pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian. Mengenai syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdata yang menyatakan bahwa “Untuk sahnya persetujuan – persetujuan diperlukan empat syarat yakni Sepakat mereka yang mengikatkan diri, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, dan Suatu sebab yang halal”.

Syarat pertama dan kedua yang disebutkan diatas dinamakan syarat subjektif, karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dari peristiwa yang diperjanjikan (Setiawan, 2015:61).

Perbedaan antara syarat subjektif dan objektif adalah apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*Vernietigbar*), sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*Nietig Van Rechtswege*) (Satrio, 2001:163). Apabila Ketentuan yang digariskan pasal 1320 KUH Perdata sudah terpenuhi, maka terhadapnya berlakulah Asas Pacta Sunt

Servanda (Pasal 1338 KUH Perdata) yaitu “Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya”.

Oleh karena Akta Perdamaian berawal dari kesepakatan dari para pihak, dan merupakan produk dari suatu lembaga peradilan, maka tentunya diharapkan harus sejalan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terlebih lagi, Akta perdamaian yang timbul dari Putusan Perdamaian disamakan kekuatannya dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap (*Gezag Van Gewijsde, Res Judicata*). Yang melekatkan kekuatan hukum tetap pada putusan perdamaian ialah undang-undang sendiri, seperti yang dilihat pada pasal 1858 ayat 1 KUHPerdata Jo. Pasal 130 ayat 2 HIR/154 Ayat 2 RBG. Pasal 1858 ayat 1 KUH Perdata menyebut dengan istilah “mempunyai kekuatan seperti suatu putusan hakim dalam tingkat penghabisan”. Adapun pasal 130 ayat 2 HIR/ 154 Ayat 2 RBG mempergunakan istilah “ berkekuatan hukum tetap dan akan dijalankan sebagai putusan yang biasa”. Sekalipun kedua pasal diatas tidak sama persis bunyi kalimatnya, namun maksud dari kedua istilah itu sama dengan pengertian umum bahwa putusan perdamaian serupa dengan “putusan hakim (pengadilan) yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*Res Judicata*) (Harahap, 2019:303).

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut diatas, diharapkan Akta Perdamaian sebagai produk yang dikeluarkan dan disahkan oleh suatu lembaga peradilan tidak cacat secara materil maupun formil, supaya dapat berlaku sebagaimana mestinya. Sebagai contoh, terdapat suatu akta perdamaian yang dikeluarkan dan disahkan oleh lembaga peradilan yaitu dalam hal ini Pengadilan Agama Banyuwangi, sebagaimana Putusan Nomor 3308 / Pdt.G / 2018 / PA.Bwi.

Bermula dari gugatan kewarisan antara para ahli waris sebagai pihak Penggugat dan Tergugat, serta adanya pihak ketiga diluar ahli waris sebagai pihak Turut Tergugat yang mempunyai piutang dari beberapa para ahli waris. Namun perselisihan tersebut terhenti dan tidak sampai pada proses sanggah-menyanggah karena para pihak menerangkan bahwa bersedia untuk mengakhiri persengketaan antara mereka melalui jalan perdamaian dengan proses mediasi yang ditengahi oleh Mediator pada Pengadilan Agama Banyuwangi, dan untuk itu para pihak telah mengadakan persetujuan sebagaimana tertuang dalam surat perjanjian perdamaian bersama.

Dari perdamaian tersebut, terdapat kesepakatan untuk menjaminkan objek harta waris berupa sertifikat hak milik atas tanah guna menjamin pengembalian secara tunai dan lunas uang pinjaman/utang pihak ahli waris (Penggugat & Tergugat) kepada pihak

Kreditur (Turut Tergugat) sebelum objek harta waris tersebut dibagi berdasarkan hukum yang berlaku. Maka, dari kesepakatan tersebut timbullah hak dan kewajiban dari para pihak yang mana salah satu klausul didalam pasal 5 menyebutkan “Jika pinjaman tersebut dinyatakan menjadi pinjaman macet maka PIHAK KEDUA (Turut Tergugat) diberi wewenang penuh dan/atau kuasa memindahkan objek tersebut dibawah ini kepada pihak lain maupun kepada diri sendiri, guna pelunasan utang tersebut diatas”.

Mengingat sebagaimana yang ditentukan dalam Penjelasan atas pasal 20 ayat 1 UU Hak Tanggungan bahwa Pada prinsipnya setiap eksekusi objek Hak Tanggungan harus dilaksanakan dengan melalui “pelelangan umum”, karena dengan cara ini diharapkan dapat diperoleh harga yang paling tinggi untuk objek Hak Tanggungan. Selanjutnya, dari hasil penjualan Objek Hak Tanggungan tersebut, kreditor “berhak” untuk mengambil pelunasan piutang yang dijamin tersebut. Dalam hal hasil penjualan itu lebih besar dari piutangnya yang setinggi-tingginya sebesar nilai tanggungannya, sisanya menjadi hak pemberi Hak Tanggungan (Usman, 2009:494). Berdasarkan klausul dalam Akta Perdamaian tersebut di atas timbulah pertanyaan bagi penulis, apakah dalam suatu putusan akta perdamaian yang terdapat klausul tentang pemindahan objek jaminan

utang-uitang berupa hak atas tanah kepada pihak kreditur sah secara hukum.

Sehingga, berdasarkan uraian diatas, penulis tertarik untuk meneliti dan membahasnya dalam suatu karya ilmiah dalam bentuk penelitian dengan judul **“TINJAUAN YURIDIS KEABSAHAN KLAUSUL TENTANG PEMINDAHAN OBJEK JAMINAN UTANG-PIUTANG BERUPA HAK ATAS TANAH KEPADA PIHAK KREDITUR DALAM PUTUSAN AKTA PERDAMAIAN. (Studi Kasus Putusan Pengadilan Agama Banyuwangi Nomor 3308 / Pdt.G / 2018 / PA.Bwi)”**.

Rumusan Masalah

- a. Bagaimana keabsahan klausul tentang pemindahan objek jaminan utang piutang berupa hak atas tanah kepada pihak kreditur dalam putusan akta perdamaian ?
- b. Bagaimana Akibat Hukum terhadap putusan akta perdamaian nomor 3308/Pdt.G/2018/PA.Bwi ?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis Normatif yaitu menganalisis permasalahan dari sudut pandang hukum perdata. Dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan kasus dan pendekatan undang-undang.

Pendekatan penelitian adalah metode atau cara mengadakan penelitian (Soekanto, 2011:19). Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*). Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk meneliti aturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai keabsahan klausul tentang pemindahan objek jaminan Utang-Piutang kepada kreditur dalam Akta Perdamaian (Putusan Perdamaian).

Penelitian ini adalah penelitian normatif, maka analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif yang menekankan pada penalaran. Bahan hukum yang diperoleh dari studi pustaka dan studi dokumen dianalisis dengan metode deskriptif yaitu bahan hukum yang terkumpul dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju ke hal yang bersifat khusus.

PEMBAHASAN

Keabsahan Klausul Tentang Pemindahan Objek Jaminan Utang-Piutang Berupa Hak Atas Tanah Kepada Pihak Kreditur Dalam Putusan Akta Perdamaian

Perdamaian yang dikuatkan dengan putusan hakim didasarkan pada ketentuan yang terdapat dalam pasal 130 HIR/154

RBG Jo. PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, yang mengharuskan bilamana perdamaian / mediasi menghasilkan kesepakatan, maka perdamaian tersebut dituangkan dalam bentuk tertulis dan ditandatangani oleh pihak yang bersengketa. Perdamaian yang dihasilkan tersebut, bermula atau bertitik tolak dari kesepakatan para pihak yang berperkara dan hasil kesepakatan yang didapat tidak lepas sebagaimana yang digariskan pasal 1320 KUHPerdada mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu Sepakat mereka yang mengikatkan diri, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan, Suatu hal tertentu, dan Suatu sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua yang disebutkan dalam pasal 1320 KUHPerdada dinamakan syarat Subjektif, karena menyangkut soal orang-orang yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan ke-empat disebut syarat objektif, karena menyangkut objek dan peristiwa yang diperjanjikan. Perbedaan antara syarat subjektif dan objektif adalah apabila syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan (*Vernietigbar*), sedangkan apabila syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut batal demi hukum (*Nietig Van Rechtswege*) (Satrio, 2001:163).

Dari penegasan pasal diatas dapat kita jumpai, terdapat salah satu sebab yang terlarang atau dilarang oleh Undang-undang

untuk diperjanjikan yaitu Janji yang memberikan kewenangan kepada pihak kreditur untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur wanprestasi. Ketentuan tersebut terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, atau bisa disebut sebagai (UUHT). Dalam pasal 12 menyatakan :

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum”.

Ketentuan tersebut diadakan dalam rangka melindungi kepentingan debitur dan pemberi hak tanggungan lainnya, terutama jika nilai objek Hak Tanggungan melebihi besarnya utang yang dijamin. Pemegang hak Tanggungan dilarang untuk secara serta merta menjadi pemilik objek hak tanggungan karena debitur wanprestasi. Walaupun demikian tidaklah dilarang bagi pemegang hak tanggungan untuk menjadi pembeli objek hak tanggungan, asalkan melalui prosedur yang diatur dalam pasal 20 UUHT.

Pasal 12 UUHT merupakan ketentuan Undang-Undang yang bersifat memaksa dan karenanya tidak boleh disimpangi oleh para pihak. Dasar larangannya ialah bahwa apabila dimungkinkan untuk memperjanjikan klausul sebagaimana yang dimaksud, dikhawatirkan adanya perbuatan

pihak kreditur yang dengan sengaja membuat agar pihak debitur cidera janji/wanprestasi. Kemungkinan yang demikian didasarkan yang lebih besar daripada jumlah utang pihak debitur. Jika pihak kreditur memperjanjikan, bahwa benda jaminan otomatis menjadi milik pihak kreditur apabila pihak debitur cidera janji/wanprestasi, maka keadaan wanprestasi pihak debitur justru lebih menguntungkan pihak kreditur daripada pihak debitur memenuhi kewajiban perikatannya dengan baik. Jika demikian bisa muncul suatu keadaan yang tidak normal, sebab bila dalam keadaan normal, seorang kreditur akan mengharapkan, agar debiturnya berprestasi dengan baik, maka disini justru bisa muncul keadaan yang sebaliknya, yaitu pihak kreditur berharap, bahkan mungkin sengaja membuat tindakan yang merugikan, agar pihak debitur wanprestasi. Ketentuan diatas merupakan wujud perlindungan Undang-Undang terhadap pihak debitur (Pemberi Hak Tanggungan).

Tidak hanya dalam pasal 12 UUHT yang mengatur larangan janji tentang kepemilikan oleh pihak kreditur atas objek jaminan utang-piutang berupa hak atas tanah bila debitur wanprestasi, terdapat beberapa Yurisprudensi yang pernah ada mengenai hal tersebut diantaranya ialah :

1. Anotasi Putusan MARI No. 1947 K/Pdt/1990, menyatakan bahwa

peristiwa hukum berupa utang-piutang harus diikat dengan perjanjian pinjam-meminjam dan tidak dapat dengan perjanjian jual-beli.

2. Anotasi Putusan MARI No. 1074 K/Pdt/1985, menyatakan bahwa perjanjian utang-piutang dengan jaminan tanah tidak dapat digantikan dengan perjanjian jual-beli tanah jaminan bila tidak ada kesepakatan mengenai harga tanah.
3. Anotasi Putusan MARI No. 3438 K/Pdt/1985, menyatakan bahwa suatu perjanjian utang-piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual-beli tanah, manakala si debitur ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat.

Sehingga dengan adanya Ketentuan pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, serta adanya beberapa Yurisprudensi diatas. Dapat disimpulkan bahwa klausul tentang pemindahan objek jaminan utang-piutang berupa hak atas tanah kepada pihak kreditur dalam putusan akta perdamaian merupakan perjanjian yang tidak memenuhi syarat objektif dalam pasal 1320 KUHPerdara yaitu Suatu Sebab Yang Halal, oleh karenanya suatu Putusan Akta Perdamaian yang tidak memenuhi syarat

objektif dalam pasal 1320 KUHPerdara dapat dikategorikan sebagai Cacat Materil dan dinyatakan tidak sah secara hukum.

Akibat Hukum Terhadap Putusan Akta Perdamaian Nomor 3308 / Pdt.G / 2018 / PA.Bwi

Suatu Putusan Akta Perdamaian mempunyai kekuatan hukum yang melekat sebagaimana yang diatur dalam pasal 130 ayat 2 dan 3 HIR, diantaranya ialah:

- a. Disamakan Kekuatannya dengan Putusan yang Berkekuatan Hukum Tetap (*Gezag van Gewijsde, Res Judicata*).
- b. Putusan Akta Perdamaian Memiliki Kekuatan Eksekutorial.
- c. Terhadap Putusan Akta Perdamaian Tertutup Upaya Banding dan Kasasi (Harahap,2019:334).

Namun selain melekat kekuatan hukum dalam suatu putusan akta perdamaian, tentunya tidak lupa untuk lebih diperhatikan kembali mengenai keabsahan suatu putusan akta perdamaian, karena dapat menimbulkan akibat hukum dikemudian hari terhadap putusan akta perdamaian yang diputuskan. Akibat hukum yang timbul dari Putusan akta perdamaian yang tidak sah ialah mengakibatkan putusan akta perdamaian tersebut dapat dibatalkan dan/atau batal demi hukum.

Berkaitan dengan hal di atas, terdapat putusan akta perdamaian nomor 3308 /

Pdt.G / 2018 / PA.Bwi, yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap. Namun, didalamnya terdapat klausul yang mengatur tentang perpindahan objek jaminan utang-piutang kepada pihak kreditur bilamana debitur wanprestasi, yaitu pasal 5 berbunyi :

“Bahwa untuk menjamin pengembalian secara tunai dan lunas uang pinjaman/hutang PIHAK PERTAMA kepada PIHAK KEDUA tersebut, maka PIHAK PERTAMA harus segera menjual objek tanah tersebut di bawah ini secara umum dan terbuka dan/atau sepakat untuk memindahkan tanah hak warisnya, berdasarkan harga nilai jual objek pajak (NJOP) terlampir, jika pinjaman tersebut dinyatakan menjadi pinjaman macet maka PIHAK KEDUA (Turut Tergugat) diberi wewenang penuh dan/atau kuasa memindahkan Objek tersebut di bawah ini kepada pihak lain maupun kepada diri sendiri, guna pelunasan hutang tersebut diatas.

Dari klausul diatas, jelas dalam kalimat **“jika pinjaman tersebut dinyatakan menjadi pinjaman macet maka PIHAK KEDUA (Turut Tergugat) diberi wewenang penuh dan/atau kuasa memindahkan Objek tersebut di bawah ini kepada pihak lain maupun kepada diri sendiri, guna pelunasan hutang tersebut diatas”** bertentangan atau berseberangan dengan ketentuan yang mengatur tentang lembaga jaminan hak atas

tanah yaitu Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, yang melarang tentang janji kepemilikan oleh pihak kreditur atas objek jaminan utang-piutang bilamana pihak debitur wanprestasi. Walaupun didasarkan pada kesepakatan para pihak, namun kesepakatan yang didapat haruslah sejalan dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana yang diatur dalam pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya suatu perjanjian khususnya yaitu Suatu Sebab yang Halal. Supaya nantinya dikemudian hari tidak dipersalahkan oleh pihak yang beriktikad buruk dan dapat melindungi pihak-pihak yang beriktikad baik, sesuai dengan pasal 1338 ayat 3 berbunyi “ Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan iktikad baik”.

Tidak hanya itu, persetujuan yang dihasilkan tentang adanya kepemilikan objek jaminan utang piutang oleh pihak kreditur bilamana pihak debitur wanprestasi berpotensi terdapat adanya cacat kehendak atau cacat kesepakatan yang dapat terjadi karena hal-hal diantaranya :

- a. Kekhilafan atau kesesatan;
- b. Paksaan;
- c. Penipuan; dan
- d. Penyalahgunaan keadaan.

Oleh karena klausul dalam putusan akta perdamaian Nomor 3308 / Pdt.G / 2018 / PA.BWI bertentangan dengan pasal 12 UUHT dan tidak sejalan dengan Yurisprudensi Putusan MARI No. 3438 K/Pdt/1985, yang menyatakan bahwa :

“Suatu perjanjian utang-piutang dengan jaminan sebidang tanah, tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual-beli tanah, manakala si debitur ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat”.

Serta tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian dalam pasal 1320 KUHPerduta yaitu Suatu Sebab yang Halal. Maka, putusan akta perdamaian sebagaimana yang dimaksud diatas, dikategorikan sebagai putusan yang melanggar syarat objektif dan dinyatakan Cacat Materil serta berakibat Batal Demi Hukum.

Akibat lebih lanjut putusan akta perdamaian yang mengandung cacat materil, putusan tersebut tidak dapat melekat kekuatan eksekutorial (*Executoriale Kracht*), dan harus dinyatakan non eksekutabel (*Nonexecutability*) (Harahap, 2019:307).

Menurut hemat penulis, bahwa segala bentuk kesepakatan atau perjanjian mengenai pemindahan objek jaminan utang-piutang kepada pihak kreditur bilamana debitur wanprestasi, merupakan perjanjian atau kesepakatan yang merugikan salah satu

pihak yaitu pihak debitur, karena dengan adanya kesepakatan tersebut dikhawatirkan adanya iktikad buruk yang dengan sengaja dilakukan oleh pihak kreditur agar membuat pihak debitur tidak dapat memenuhi prestasinya atau kewajibannya. Sehingga, dengan demikian pihak kreditur dapat dengan mudah dan leluasa untuk menguasai dan memiliki objek jaminan utang-piutang dengan harga yang tidak sepadan atau seimbang antara jumlah utang dengan harga objek jaminan.

Maka, putusan akta perdamaian, khususnya yaitu Putusan Akta Perdamaian Nomor 3308 / Pdt.G / 2018 / PA.Bwi sebagaimana yang dimaksud diatas dikategorikan cacat materil dan tidak sah secara hukum serta eksekusi atas objek jaminan utang-piutang sebagaimana yang dimaksud tidak dapat dikabulkan atau dilaksanakan, dan oleh karenanya hal tersebut dapat dijadikan dasar alasan untuk mengajukan gugatan pembatalan ke Pengadilan sesuai dengan kompetensi atau kewenangan mengadili dari tempat dimana putusan akta perdamaian itu diputuskan.

KESIMPULAN

1. Putusan Akta Perdamaian yang mengatur tentang perpindahan objek jaminan utang-piutang kepada pihak kreditur bilamana pihak debitur wanprestasi bertentangan dengan pasal 12 UUHT serta tidak sejalan dengan

beberapa yurisprudensi, dan karena itu melanggar syarat objektif pasal 1320 KUHPerdara yaitu Suatu Sebab yang Halal. Sehingga Putusan Akta Perdamaian menjadi cacat materil dan tidak sah secara hukum.

2. Akibat Hukum Putusan Akta Perdamaian Nomor 3308 / Pdt.G / 2018 / PA.Bwi yang mengandung cacat materil, dalam hal ini tidak sejalan dan melanggar syarat objektif pasal 1320 KUHPerdara yaitu Suatu Sebab yang Halal. Maka putusan akta perdamaian tersebut menjadi batal demi hukum dan putusan tersebut tidak dapat melekat kekuatan eksekutorial (*Executorialis Kracht*), oleh karena itu harus dinyatakan noneksekutabel (*Nonexecutability*).

SARAN

1. Mengingat bahwa dalam pembuatan kesepakatan isi akta perdamaian, hendaknya para pihak lebih memperhatikan kembali apa yang diperjanjikan, apakah tidak bertentangan dengan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Serta peran seorang mediator dalam menengahi dan membantu kedua belah pihak yang berperkara sangat diharapkan bila berperan aktif dalam memberikan pemahaman hukum yang disepakati para pihak.

2. Diharapkan seorang Mediator yang menengahi para pihak yang berperkara selain lebih aktif dalam memperhatikan dan memberikan pemahaman hukum, juga diharapkan lebih teliti dalam memikirkan dan melihat konsekuensi hukum atau akibat hukum dikemudian hari atas apa yang sudah disepakati oleh para pihak dalam kesepakatan perdamaian yang nantinya di kukuhkan menjadi suatu putusan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

- Ahmadi Miru. (2018). *Hukum Kontrak & Perancangan Kontrak*. Depok: PT. RajaGrafindo Persada.
- Andri Yanto. (2021). *Kamus Ilmiah Populer*. Bogor: Guepedia
- D.Y Witanto. (2015). *Hukum Jaminan Fidusia dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumen*. Bandung: Mandar Maju.
- Gatot Supramono. (1997). *Perbankan dan Masalah Kredit*. Jakarta: Djambatan.
- (2013). *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana.
- H.R Daeng Naha. (2005). *Hukum Kredit dan Bank Garansi*. Jakarta: Citra Aditya Bhakti.
- I Ketut Setiawan. (2015). *Hukum Perikatan*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- J. Satrio. (2001). *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perikatan*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

----- . (1998). *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan Buku 2*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. (2005). *Perikatan yang lahir dari Undang-Undang*. Jakarta: Raja Grafindo Perkasa.

Mariam Darus Badruzaman. (2004). *Serial Hukum Perdata: Buku II Kompilasi Hukum Jaminan*. Bandung: Mandar Maju.

M. Yahya Harahap. (2019). *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

----- . (2019). *Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Peter Mahmud Marzuki. (2014). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Prenada Media Grup.

Rachmadi Usman. (2009). *Hukum Jaminan Keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika.

Salim HS. (2002). *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta : Sinar Grafika.

----- . (2004). *Perkembangan Hukum Jaminan DI Indonesia*. Jakarta : Raja Grafindo Persada.

----- . (2014). *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Perss.

Soerjono Soekanto. (2011). *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press.

Sri Mamudji. (2011). *Penelitian Hukum Normatif*. Jakarta: Rajawali Press.

Sri Soedewi Masjchoen Sofwan. (2003). *Hukum Jaminan di Indonesia Pokok-Pokok Hukum Jaminan dan*

Jaminan Perorangan. Yogyakarta: Liberty Offset Yogyakarta.

JURNAL

Adrian Agung Laksamana dan Muzakkir Abubakar (2019). “*Tinjauan Hukum Tentang Pelaksanaan Putusan Perdamaian Dalam Perkara Perdata (Suatu Penelitian Di Wilayah Hukum Pengadilan Negeri Jantho)*”. Jurnal Ilmiah Mahasiswa Bidang Hukum Keperdataan.

Meikeshara Chinintya Maradipa (2019). “*Kekeuatan Hukum Akta Perdamaian Yang Dibuat Dihadapan Hakim Bagi Para Pihak Dalam Sengketa Waris Islam*” Jurnal repository Universitas Jember.

Rodeo Sudewo Pranoto Mihardjo. (2021). *Implikasi Nilai Hak Tanggungan di Dalam Pemberian Hak Tanggungan*. Jurnal Education and Development, 9 (2). pp. 7-11. ISSN 2614-6061

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Herzien Inlandsch Reglement (HIR)

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Rechtreglement voor de Buitengewesten (RBG)

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.

