

## **PERPINDAHAN STATUS KEPEMILIKAN TANAH YANG TIDAK DIKETAHUI OLEH AHLI WARIS (Berdasarkan Putusan MA Nomor: 3586 K/PDT/2020)**

Imelda Martinelli, Destiana Vani Candra, Devika Graciella Gunawan,  
Fernanda Naulisa Situmorang

Universitas Tarumanagara, Indonesia

\*Corresponding Author:  
Imelda Martinelli

---

### **Abstract**

*The transfer of ownership status is one of the actions that contains the law in it. Therefore, in Supreme Court Decision Number 3586 K/PDT/2020 there is a problem regarding the transfer of ownership status that is not known by the heirs, but the problem is more complex because it involves several other aspects. The aspects include collateral, agreements, the principle of good faith, sale and purchase, bankruptcy, and subrogation. The purpose of this paper is to find out the reasons why the heirs do not know that there has been a transfer of land ownership status. Through this objective, the results of the discussion referring to the chronology explain that the transfer of land ownership status is born from an agreement that covers the transfer of debt by involving a third party called subrogation. With the occurrence of this subrogation, an agreement was born that led to changes in land ownership rights that became collateral in the agreement. However, the main problem is that the heirs do not know the contents of the agreement. This writing uses normative research methods, using secondary data as the main source, namely in the form of laws and regulations, court decisions or decrees, agreements, legal theories, and opinions of scholars. After analyzing the Supreme Court Decision Number 3586 K/PDT/2020, it was found that the cause of the heirs' ignorance of the transfer of land ownership status was that the principle of prudence in reading and examining an agreement before agreeing to it was not implemented.*

*Keywords: Transfer of Land Status, Heirs, Decision*

---

### **PENDAHULUAN**

Indonesia adalah negara hukum yang menjamin dan melindungi hak-hak warga negaranya, termasuk hak untuk memperoleh, memiliki, dan menikmati hak milik. Ketika membahas mengenai perlindungan hak milik bagi warga negara, Indonesia memiliki peraturan terkait hukum jaminan yang berkaitan dengan hak milik tersebut. Menurut J. Satrio hukum jaminan adalah peraturan hukum yang mengatur jaminan-jaminan piutang seorang kreditur terhadap debitur.<sup>1</sup> Oleh karena itu, dalam hukum jaminan, kreditur dapat meminta debitur untuk menyediakan jaminan berupa harta kekayaan untuk melunasi hutang jika debitur gagal melakukan prestasi dalam jangka waktu yang disepakati. Namun, tujuan dari barang jaminan ini bukanlah untuk dimiliki oleh kreditur, melainkan barang jaminan digunakan untuk melunasi hutang (memenuhi prestasi) sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati dan peraturan yang berlaku. Hal ini dapat dilakukan melalui penjualan lelang, dan hasilnya digunakan untuk membayar hutang debitur, dengan sisa hasilnya yang dikembalikan kepada kreditur. Perjanjian

---

<sup>1</sup> Putri Ayi Winarsasi, *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*, Cetakan ke-1. (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020), hal. 5.

jaminan merupakan perjanjian tambahan, mengikuti perjanjian utama, yaitu perjanjian kredit yang umumnya dibuat dalam format standar oleh bank.

Adapun menurut Salim HS dalam bukunya berjudul *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Salim HS menyatakan bahwa hukum jaminan adalah “Keseluruhan dari kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan hukum antara pemberi dan penerima jaminan dalam kaitannya dengan pembebanan jaminan untuk mendapatkan fasilitas kredit”.<sup>2</sup> Definisi ini mencakup beberapa unsur, yaitu:

1. Adanya kaidah hukum

Kaidah hukum jaminan dibagi menjadi 2 (dua) bentuk, yakni kaidah hukum jaminan tertulis dan kaidah hukum jaminan tidak tertulis. Kaidah hukum jaminan tertulis merupakan kaidah hukum yang terletak dalam Peraturan Perundang-undangan, traktat, dan yurisprudensi. Kaidah hukum jaminan tidak tertulis merupakan kaidah hukum jaminan yang timbul dan berkembang dalam kehidupan masyarakat.

2. Adanya pemberi dan penerima jaminan

Pemberi jaminan adalah orang atau badan hukum yang menyerahkan barang sebagai jaminan kepada penerima jaminan (kreditur). Sementara itu, penerima jaminan adalah orang atau badan hukum yang menerima barang jaminan dari pemberi jaminan (debitur).

3. Adanya jaminan

Jaminan yang dimaksud mencakup adanya jaminan dalam bentuk hak kebendaan, baik untuk benda bergerak maupun benda tidak bergerak.

4. Adanya fasilitas kredit

Pembebanan jaminan yang diberikan oleh kreditur ditujukan untuk memperoleh fasilitas kredit dari bank atau lembaga keuangan non bank.

Dalam hal hak milik, hak milik merupakan suatu hal yang sangat esensial bagi manusia dalam menjalankan kehidupannya. Adapun hak milik atas tanah yang merupakan salah satu contoh dari keberadaan hak milik warga negara Indonesia. Bagi masyarakat Indonesia, tanah adalah isu yang paling mendasar karena berkaitan dengan sengketa warisan, utang piutang sebagai suatu jaminan, dan berbagai masalah lainnya. Sejalan dengan hal itu, asas nasionalitas yang dipegang Indonesia terhadap tanahnya telah tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Dimana aturan terkait hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 hingga Pasal 27 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan Pasal 20 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa “Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah”.<sup>3</sup> Hak milik dalam hal ini dapat berpindah dan dialihkan kepada pihak lain, serta hanya warga negara Indonesia yang memiliki hak milik di Indonesia. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui peristiwa jual beli, tukar menukar, hibah, maupun pewarisan. Berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli harus dilakukan kegiatan jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), hal ini ditujukan agar terdapatnya bukti yang sah bahwa memang benar terjadinya peristiwa jual beli atau perpindahan hak atas tanah.

Terdapat 2 (dua) asas mengenai keabsahan dan kehalalan hak milik, yakni asas “*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*”, berarti tidak ada orang yang dapat mengalihkan sesuatu kepada orang lain melebihi hak yang dimilikinya dan asas “*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*”, berarti tidak ada orang yang dapat mengganti tujuan penggunaan objek miliknya untuk kepentingan pribadi.<sup>4</sup> Dengan demikian, kepemilikan hak atas tanah tentunya memiliki dampak positif dalam kehidupan masyarakat luas, baik dalam bidang

---

<sup>2</sup> *Ibid*, hal. 5.

<sup>3</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

<sup>4</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Cetakan ke-1. (Jakarta: Sinar Grafika, 2007), hal. 8-9.

pembangunan, sosial, dan perekonomian negara. Oleh karena itu, penguatan kepemilikan hak atas tanah pun harus disesuaikan dengan prinsip perlindungan dan penegakan Hak Asasi Manusia (HAM), yakni:

1. Setiap orang berhak untuk memiliki hak milik;
2. Hak milik seseorang tidak boleh dialihkan kepada pihak lain dengan sembarangan dan melanggar hukum;
3. Hak milik memiliki fungsi sosial; dan
4. Pencabutan hak milik atas suatu benda hanya dapat dilaksanakan dengan mengganti kerugian secara wajar dan didasarkan atas peraturan perundang-undangan.

Ketika membahas hukum jaminan dan hak milik atas tanah, tentunya tidak dapat dipisahkan dari istilah perjanjian. Hal ini dikarenakan setiap tindakan yang dilakukan biasanya diawali dengan sebuah perjanjian. Perjanjian adalah suatu perbuatan hukum<sup>5</sup>, sehingga apabila terjadi wanprestasi di dalamnya maka akan mendapatkan sanksi hukum berdasarkan dengan isi dari perjanjian yang telah disepakati kedua belah pihak. Dalam mengadakan suatu perjanjian pun harus didukung dengan kecakapan dan kewenangan berdasarkan hukum yang berlaku. Secara umum, setiap individu sebagai subjek hukum pasti pernah berpartisipasi dalam melaksanakan suatu perjanjian. Hal ini dikarenakan dalam kehidupan sehari-hari, manusia selalu melakukan interaksi antara satu dengan yang lainnya, sehingga menimbulkan hubungan timbal balik didalamnya. Hubungan timbal balik ini seringkali menghasilkan kesepakatan antara kedua belah pihak, yang biasanya dikenal dengan istilah perjanjian. Setiap masyarakat memiliki hak dan kewajiban dalam mengadakan perjanjian, baik secara tertulis maupun lisan yang didasarkan pada Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.<sup>6</sup> Dimana, hak dan kewajiban tersebut wajib untuk dipenuhi tanpa adanya itikad buruk di dalamnya. Menurut pandangan Sri Soedewi MS, perjanjian merupakan "*Suatu tindakan hukum di mana satu atau lebih pihak mengikat diri terhadap pihak lain atau lebih*".<sup>7</sup>

Perjanjian memiliki banyak jenisnya, salah satunya adalah perjanjian jual beli. Menurut Salim H.S., S.H., M.S., perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dengan pihak pembeli.<sup>8</sup> Jual beli dianggap sah dan berlaku antara kedua belah pihak setelah terdapat kata sepakat didalamnya, sehingga kata sepakat dalam perjanjian tersebut melahirkan hak dan kewajiban. Kesepakatan antara kehendak dengan pernyataan berdasarkan peristiwa jual beli wajib diikuti dengan proses penyerahan (*levering*) barang, berupa benda bergerak, benda tidak bergerak, serta piutang atas nama dan tidak bertubuh. Oleh karena itu, perjanjian jual beli seringkali disebut dengan istilah perjanjian *obligatoir*. Oleh karena itu, dapat dikatakan bahwa segala macam perjanjian yang ada di Indonesia harus memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, yakni mengenai syarat-syarat sahnya suatu perjanjian. Adapun unsur yang tercantum di dalamnya yaitu adanya kata sepakat, kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Serta, berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdata menyatakan bahwa "*Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*".<sup>9</sup> Hal ini berarti, sebuah perjanjian tidak dapat dibatalkan kecuali dengan persetujuan dari kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang ditetapkan oleh undang-undang.

## METODE PENELITIAN

---

<sup>5</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-1. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992), hal. 11.

<sup>6</sup> Lukman Santoso Az, *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*, Cetakan ke-1. (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019), hal. 48.

<sup>7</sup> *Ibid*, hal. 49.

<sup>8</sup> Triyana Syahfitri & Wandu, "Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata", *Jurnal Hukum Das Sollen*, Vol. 2, No. 2 Tahun 2018, hal. 2.

<sup>9</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

Metode penelitian yang penulis gunakan adalah penelitian normatif. Menurut E. Saefullah Wiradipradja penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum yang mengkaji norma hukum positif sebagai objek kajiannya. Sehingga dapat dikatakan bahwa penelitian ini merupakan penelitian yang menggunakan bahan hukum sekunder sebagai sumber utama, berupa peraturan undang-undang, keputusan/ketetapan pengadilan, perjanjian, teori hukum, dan pendapat para sarjana. Penelitian normatif pun dimaksudkan untuk memberikan argumentasi hukum atas terjadinya suatu peristiwa, serta tentang bagaimana sebaiknya peristiwa itu terjadi.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

### Penerapan Hukum Perjanjian Terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 3586 K/PDT/2020

R. Subekti menjelaskan bahwa perjanjian adalah *“suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”*.<sup>10</sup> Oleh karena itu, menurut R. Subekti, suatu perjanjian melahirkan sebuah perikatan. Hal ini sejalan berdasarkan Pasal 1233 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa perikatan lahir karena adanya suatu perjanjian atau karena Undang-Undang. Perjanjian pun seringkali dihubungkan dengan persetujuan yang tercantum dalam Pasal 1313 KUHPerdara, yang menjelaskan bahwa *“suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih”*.<sup>11</sup>

Pernyataan yang disampaikan oleh R. Subekti sama halnya dengan pernyataan dari J. Satrio yakni suatu perikatan jika dihubungkan dengan perjanjian maka perikatan merupakan isi dari suatu perjanjian. Dengan demikian, Perjanjian merupakan perbuatan hukum yang terjadi antara satu orang atau lebih yang saling mengikatkan dirinya sehingga mengakibatkan adanya akibat hukum. Kata mengikatkan disini berarti kedua belah pihak telah bersepakat untuk menjalankan dan menepati isi dari perjanjian yang telah dibentuk, serta berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya berdasarkan Pasal 1338 KUHPerdara.

Menurut J. Satrio dalam suatu perjanjian terdapat 2 (dua) unsur yang terpenuhi, yakni unsur *essensialia* dan bukan unsur *essensialia*. Unsur *essensialia* merupakan suatu perjanjian harus terdapat kata sepakat di dalamnya, sedangkan bukan unsur *essensialia* adalah unsur *naturalia* dan unsur *accidentalialia*. Dimana unsur *naturalia* merupakan unsur yang diatur dalam Undang-Undang yang para pihaknya dapat mengganti hal ini, dan unsur *accidentalialia* merupakan unsur yang para pihak tambahkan yang tidak diatur dalam undang-undang. Suatu perjanjian pun harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara tentang *“syarat sahnya suatu perjanjian, yang terdapat 4 (empat) syarat di dalamnya, yakni:*

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak terlarang”.<sup>12</sup>

Jika kita perhatikan isi pasal diatas, dua syarat pertama merupakan syarat yang berhubungan dengan subjek (syarat subjektif), sedangkan dua syarat terakhir adalah syarat yang berhubungan dengan objek (syarat objektif). Dimana jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subjektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, tetapi jika suatu perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum. Dalam buku R. Subekti yang berjudul Hukum Perjanjian, menjelaskan bahwa syarat pertama yakni kesepakatan dalam suatu perjanjian harus dilaksanakan tanpa adanya unsur paksaan atau tekanan dari pihak manapun. Jadi apapun yang disetujui oleh pihak pertama, harus juga disetujui oleh pihak kedua sehingga terjadilah hubungan timbal balik. Selanjutnya, syarat kedua yakni kecakapan berarti setiap orang

<sup>10</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cetakan ke-21. (Jakarta: PT. Intermasa, 2005), hal. 1.

<sup>11</sup> Indonesia, *Op. cit.*

<sup>12</sup> *Ibid.*

yang ingin melakukan suatu perjanjian harus cakap menurut hukum. Cakap menurut hukum artinya sudah berumur 21 tahun keatas dan memiliki akal sehat. Adapun berdasarkan Pasal 1330 KUHPdata mengatur tentang orang-orang yang tidak cakap untuk membuat persetujuan, yakni:

1. Anak yang belum dewasa  
Artinya setiap orang dapat melakukan suatu perjanjian apabila telah berusia 21 tahun keatas.
2. Orang yang ditaruh dibawah pengampunan  
Artinya orang yang dalam keadaan tidak sehat secara mental atau tidak sanggup untuk bertanggungjawab secara hukum. Oleh karena itu, apabila orang yang berada dibawah pengampunan ingin melakukan suatu perjanjian, maka harus diwakilkan oleh kuratornya.
3. Perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu  
Berarti bagi perempuan yang telah menikah dianggap bahwa istri berada dalam kuasa sang suami dalam keperluan rumah tangga, sehingga dianggap tidak cakap untuk membuat suatu perjanjian. Akan tetapi, dalam surat edaran Mahkamah Agung No. 3/1963 tanggal 4 Agustus 1963, Pasal 108 dan 110 KUHPdata yang menjelaskan tentang wewenang seorang istri untuk melakukan perbuatan hukum dan untuk menghadap di depan pengadilan tanpa izin atau bantuan dari suaminya, dianggap sudah tidak berlaku lagi.<sup>13</sup>

Syarat ketiga yakni suatu perjanjian harus terdapat sesuatu hal tertentu, berarti terdapat suatu objek dalam perjanjian yang disebut sebagai prestasi. Berdasarkan Pasal 1234 KUHPdata dijelaskan bahwa suatu perjanjian bertujuan untuk memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, atau tidak berbuat sesuatu. Selanjutnya syarat keempat yakni suatu sebab yang halal, yang mana perjanjian yang dibuat tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan atau kesusilaan atau ketertiban umum. Hal ini tertuang didalam Pasal 1337 KUHPdata. Dalam membuat perjanjian ada beberapa hal yang harus diperhatikan, salah satunya adalah asas-asas dalam perjanjian yang terdapat dalam KUHPdata. Hukum perjanjian di Indonesia memiliki 5 asas yang penting, yaitu:

- a. Asas Kebebasan Berkontrak (*freedom of contract*)
- b. Asas Konsensualisme (*consensualism*)
- c. Asas Kepastian Hukum (*pacta sunt servanda*)
- d. Asas Itikad Baik (*good faith*)
- e. Asas Kepribadian (*personality*)

Asas yang paling penting untuk melaksanakan suatu perjanjian adalah asas itikad baik. Hal ini dikarenakan dalam suatu perjanjian dibutuhkan kejujuran, kepatutan, keterbukaan, serta kepercayaan, khususnya dalam perjanjian jual beli tanah agar terciptanya keseimbangan antara kedua belah pihak serta untuk mencegah terjadinya kerugian dalam suatu perjanjian. Dengan diberlakukannya asas itikad baik dalam suatu perjanjian akan menimbulkan beberapa fungsi, yaitu:

- a. Dengan adanya asas itikad baik dapat memberikan rasa percaya antar pihak yang terlibat
- b. Diharapkan dapat mencegah tindakan-tindakan buruk, seperti curang, menipu, atau bahkan merugikan pihak lain.
- c. Dengan adanya asas itikad baik dapat memberikan fasilitas komunikasi yang terbuka dan jujur selama proses negosiasi sehingga menghasilkan kesepakatan yang adil antara kedua belah pihak.

---

<sup>13</sup> R. Subekti, *Op. cit.*, hal. 19.

- d. Dengan mengutamakan asas itikad baik dapat meminimalisir potensi adanya suatu konflik karena kedua belah pihak sama-sama berkomitmen dalam perjanjian yang telah mereka sepakati.

Perjanjian memiliki berbagai macam jenis, salah satunya adalah perjanjian jual beli. Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1540 KUHPerdata. Jual beli adalah suatu kesepakatan antara dua belah pihak, dimana pihak pertama menyerahkan barang atau objek yang ia jual, sedangkan pihak lainnya membayar dengan harga yang telah diperjanjikan. Suatu perjanjian tentunya memiliki hubungan timbal balik, yang mana tiap pihak memiliki hak dan kewajibannya masing-masing. Dalam perjanjian jual beli, pihak penjual berhak untuk menerima pembayaran dan berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli, sedangkan pihak pembeli berhak untuk mendapatkan dan menerima objek jual beli serta berkewajiban untuk membayar harga yang telah disepakati. Menurut R. Subekti, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>14</sup> Dalam bukunya R. Subekti yang berjudul Hukum Perjanjian pun menjelaskan bahwa yang harus dilakukan dalam perjanjian jual beli adalah penyerahan atau *levering*, jadi bukan hanya sekedar menyerahkan kekuasaan barang, tetapi juga hak milik atas barang tersebut.

Adapun salah satu contoh dari transaksi kegiatan jual beli adalah kegiatan jual beli tanah. Dimana kegiatan jual beli tanah, yang diperjualbelikan adalah hak atas tanah dan bukan tanahnya. Tujuan dari adanya kegiatan jual beli tanah adalah supaya para pembeli dapat secara sah menggunakan dan menguasai tanah. Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, menurut Boedi Harsono menyatakan bahwa jual beli tanah adalah *“perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual”*.<sup>15</sup> Dalam kegiatan jual beli tanah terdapat 2 (dua) perbuatan hukum yang terjadi, yang pertama adalah perjanjian jual beli yang dibuat berdasarkan akta di bawah tangan. Dimana dalam perjanjian tersebut pemindahan hak atas tanah belum terjadi. Kemudian perbuatan hukum yang kedua adalah penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) melalui pembuatan akta balik nama, dimana pada saat ini terjadinya perpindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Pada dasarnya, pemindahan hak atas suatu tanah dapat terjadi melalui peralihan dikarenakan pemegang hak telah meninggal, yang mengakibatkan ahli warisnya akan mendapatkan hak atas tanah tersebut, sehingga terjadinya peralihan hak dari pewaris kepada ahli waris. Oleh karena itu, pemindahan hak atas tanah dapat terjadi ketika pemegang hak telah melakukan suatu perbuatan hukum, baik yang sengaja ataupun tidak sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain dapat memperoleh hak tanah itu.

Menurut Hukum Perdata, penyerahan dibagi menjadi 3 (tiga), yaitu penyerahan barang bergerak, barang tidak bergerak, dan piutang atas nama. Penyerahan barang bergerak diatur dalam Pasal 612 KUHPerdata yang berarti penyerahan barang dengan cara yang nyata atau langsung menyerahkan kekuasaan barangnya. Penyerahan barang tidak bergerak dilakukan dengan memberikan akta yang tercantum dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Sehingga sejak adanya peraturan tersebut, persoalan tentang pembuatan akta jual beli dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penyerahan piutang atas nama diatur dalam Pasal 613 KUHPerdata menjelaskan bahwa penyerahan ini dilakukan dengan pembuatan suatu akta yang diberitahukan kepada pihak yang berutang.

Melalui pemahaman dasar mengenai beberapa aspek besar dalam Hukum Keperdataan, diperoleh sebuah kasus yang mencakup keseluruhan aspek yang telah dibahas, dimana kasus tersebut tercantum dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 3586 K/PDT/2020 yang melibatkan Rosliana yang menyandang status sebagai istri dari Deddy Warsito beserta keempat anaknya

---

<sup>14</sup> *Ibid*, hal. 79.

<sup>15</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cetakan ke-5. (Jakarta : Kencana, 2012). hal. 360.

sebagai pihak para penggugat dan Haji Djarwadi sebagai pihak tergugat. Kasus ini bermula dengan timbulnya sebuah peristiwa hukum berupa hutang, tepatnya pada tahun 2012, Muhammad Rusli yang diketahui merupakan menantu dari Deddy Warsito meminjam uang kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) untuk memenuhi modal usahanya. Hutang ini melibatkan Deddy Warsito sebagai penjamin, dimana tanah bangunan miliknya dijadikan sebagai jaminan hutang tersebut. Namun, setelah 6 bulan berlalu, hutang tersebut terus menghasilkan beban bunga hingga mencapai total sebesar Rp312.000.000,00 (tiga ratus dua belas juta rupiah). Dikarenakan nominal yang begitu besar, maka pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI) menyarankan untuk mencari pihak lain yang dapat membayar hutang tersebut terlebih dahulu beserta dengan beban bunga yang diberikan.

Haji Djarwadi hadir sebagai pihak yang menalangi hutang, sehingga melalui kejadian tersebut dapat dikatakan bahwa telah terjadi perpindahan hutang, dimana yang semula Deddy Warsito harus membayar hutang kepada pihak Bank Rakyat Indonesia (BRI), kini Deddy Warsito harus membayar hutang kepada Haji Djarwadi. Perpindahan hutang ini didasari oleh perjanjian antara Haji Djarwadi dengan Deddy Warsito, dimana dalam perjanjiannya dijelaskan bahwa sertifikat tanah bangunan milik Deddy Warsito akan diambil alih oleh Haji Djarwadi, dan apabila hutang tersebut tidak dibayarkan dalam tempo yang telah ditentukan maka Haji Djarwadi berhak untuk memiliki tanah bangunan tersebut. Perjanjian tersebut telah disetujui oleh Deddy Warsito dalam bentuk cap jari serta perjanjian ini turut ditandatangani oleh Rosliana dan Dian (Penggugat 4). Namun, permasalahan utama kasus ini terjadi pada 12 Februari 2013 dimana secara tiba-tiba terlampir sebuah surat jual-beli tanah bangunan yang menerangkan bahwa tanah bangunan tersebut telah dijual oleh Deddy Warsito kepada Haji Djarwadi dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), sehingga dengan adanya akta jual beli ini dapat dikatakan bahwa telah terjadi perpindahan status kepemilikan tanah yang semula milik Deddy Warsito kini berubah menjadi milik Haji Djarwadi.

Inti permasalahan dalam kasus ini terletak pada Rosliana dan keempat anaknya yang tidak mengetahui adanya perubahan status kepemilikan tanah tersebut. Dimana dalam penelusuran yang lebih dalam, diketahui bahwa Deddy Warsito, Rosliana, dan Dani tidak membaca perjanjian terlebih dahulu dan langsung memberikan cap jari maupun menandatangani perjanjian tersebut yang secara jelas mencakup perihal akta jual-beli tanah. Melalui perkara ini, para penggugat menyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak sah dikarenakan Deddy Warsito telah mengalami *stroke* pada saat menyetujui perjanjiannya dengan Haji Djarwadi. Akan tetapi, berdasarkan berbagai pertimbangan yang diberikan oleh Hakim, Hakim tetap menolak gugatan dari para penggugat baik di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi Negeri, hingga Mahkamah Agung. Keputusan ini tentunya dilandasi dengan argumentasi yang kuat, hingga Hakim memutuskan untuk menolak gugatan secara keseluruhan, dimana landasan argumen tersebut akan menjadi bagian dalam analisis penulis.

Berdasarkan dari kronologi tersebut, dapat dikatakan bahwa telah terjadi peralihan hutang yang biasa dikenal dengan istilah subrogasi. Dalam buku Sri Soedewi yang berjudul *Hukum Perutangan Bagian B* menjelaskan pengertian subrogasi atau *subrogatie*, yakni “bahwa pihak ketiga yang membayar menjadi pengganti daripada kreditur yang semula, sebagai kreditur”.<sup>16</sup> Pengertian subrogasi sendiri juga tertera pada Pasal 1400 KUHPerdara yang berbunyi “Subrogasi atau perpindahan hak kreditur kepada seorang pihak ketiga yang membayar kepada kreditur, dapat terjadi karena persetujuan atau karena undang-undang”.<sup>17</sup> Hal ini berarti subrogasi dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu subrogasi lahir karena adanya perjanjian dan subrogasi yang lahir tanpa perjanjian. Apabila disambungkan dalam kasus yang menjadi poin utama penulisan ini, maka dapat dikatakan subrogasi terjadi karena terdapatnya transaksi atau pembayaran yang dilakukan oleh Haji Djarwadi selaku pihak ketiga untuk menalangi hutang Deddy Warsito selaku

---

<sup>16</sup> Sri Soedewi. *Hukum Perutangan Bagian B*. (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 1980). Hal. 90.

<sup>17</sup> Indonesia, *Op. cit.*

debitur kepada Bank Rakyat Indonesia (BRI) selaku kreditur. Dalam kasus ini, subrogasi yang terjadi adalah subrogasi yang lahir atas perjanjian, hal ini ditandai dengan adanya perjanjian yang dibuat antara Haji Djarwadi dan Deddy Warsito. Dengan adanya subrogasi tersebut, maka terjadi peralihan hak kreditur yang semula merupakan hak dari Bank Rakyat Indonesia (BRI) menjadi hak Haji Djarwadi. Dimana semula hak tanah merupakan milik Deddy Warsito yang kemudian menjadi hak kreditur Bank Rakyat Indonesia (BRI), sehingga apabila tidak terpenuhinya prestasi dalam melunaskan hutang maka tanah yang menjadi jaminan tersebut sah menjadi milik Haji Djarwadi.

Hal ini merujuk pada analisis penulis terhadap putusan Mahkamah Agung Nomor 3586 K/PDT/2020, dimana Hakim memutuskan bahwa tanah jaminan tersebut sah menjadi milik Haji Djarwadi. Oleh karena itu, Hakim menolak untuk seluruhnya gugatan dari para penggugat. Dalam pertimbangannya, Hakim menyatakan bahwa perjanjian yang terjadi antara Haji Djarwadi dengan Deddy Warsito memenuhi unsur dari Pasal 1320 KUHPerdara. Meskipun sedang mengalami *stroke*, Deddy Warsito tetap disebut cakap dikarenakan penyakitnya tersebut hanya menyerang fisik berupa kaki serta tangannya yang lumpuh, namun tidak menyerang mentalnya. Oleh karena itu, tanda tangan yang menjadi bukti persetujuan digantikan oleh cap jari. Selain itu saat disetujuinya perjanjian tersebut, Rosaliana selaku istri serta Dian selaku anak dari Deddy Warsito juga turut hadir menyaksikan perjanjian tersebut bahkan juga menandatangani perjanjian sebagai jaminan atas hutang-hutangnya. Maka perpindahan status kepemilikan tanah menjadi milik Haji Djarwadi turut dikatakan sah. Dalam analisis ini, penulis sependapat dengan Hakim, melalui rincian kronologi serta bukti yang menerangkan kondisi Deddy Warsito maka tidak ada lagi celah bagi para penggugat yang telah lalai dalam menyetujui sebuah perjanjian.

## KESIMPULAN

Bahwa melalui uraian diatas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa alasan mengapa ahli waris Rosliana beserta keempat anaknya yang dalam kasus ini merupakan pihak para penggugat tidak mengetahui perubahan status kepemilikan tanah bangunan dalam bentuk rumah yang ditempatinya adalah tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian dalam membaca dan menyetujui sebuah perjanjian.

## DAFTAR PUSTAKA

Az, Lukman Santoso. *Aspek Hukum Perjanjian Kajian Komprehensif Teori dan Perkembangannya*. Cetakan ke-1. (Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, 2019).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Putusan Nomor 3586 K/Pdt/2020.

Putusan Nomor 54/Pdt.G/2017/PN.Dpk.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Cetakan ke-5. (Jakarta: Kencana, 2012).

Satrio, J. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-1. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1992).

Sri Soedewi, *Hukum Perutangan Bagian B*, (Yogyakarta: Universitas Gadjah Mada, 1980).

Subekti, R. *Hukum Perjanjian*. Cetakan ke-21. (Jakarta: PT. Intermasa, 2005).

Suhaimi, dkk. 2024. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual (Studi Kasus Putusan Nomor 3439k/Pdt/2020)". *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 30(1), 11.

Sutedi, Adrian. *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*. Cetakan ke-1. (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).

Syahfitri, Triyana & Wandu. 2018. "Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata". *Jurnal Hukum Das Sollen*, 2(2), 2.

Winarsasi, Putri Ayi. *Hukum Jaminan di Indonesia (Perkembangan Pendaftaran Jaminan Secara Elektronik)*. Cetakan ke-1. (Surabaya: Jakad Media Publishing, 2020).