

**ANALISIS YURIDIS HUBUNGAN UTANG PIUTANG PERORANGAN
DENGAN JAMINAN SURAT HAK ATAS TANAH YANG BERALIH
MENJADI AKTA AUTENTIK JUAL BELI (STUDI KASUS PUTUSAN
MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1857 K/PDT/2016)**

ABSTRAK
Juliandri Hutapea
203309040046

Ketentuan normatif seharusnya mengacu pasal dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata salah satu yang umum yaitu dalam Pasal 1755 KUH Perdata yang pada dasarnya barang yang dipinjam menjadi tanggungjawab peminjam demikian juga halnya uang segala bentuk pinjaman menjadi tanggung jawab peminjam dan terhadap pengikatan jaminan atas utang dengan hak atas tanah harus mengacu pada Undang-Undang khusus yakni dalam Undang-Undang Hak Tanggungan Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dimana hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah yang dibebankan berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang dan memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Legalitas beralihnya jaminan utang piutang menjadi objek jual beli tidak tepat karena tidak ada korelasi atau hubungan satu dengan yang lain, dalam peralihan jaminan utang piutang peralihan terjadi dengan mengacu pada ketentuan Undang-Undang yang mengkhususkan tentang jaminan tersebut, salah satunya terhadap jaminan benda tidak bergerak salah satunya harus mengacu pada ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan dimana pengalihan jaminan utang piutang bila debitur wanprestasi harus menempuh tahapan-tahapan eksekusi jaminan benda tidak bergerak tersebut sesuai dengan ketentuan Undang-Undang yang mengaturnya, sedangkan objek jual beli seperti yang diatur dalam pasal 1458 KUH Perdata mengatur mengenai jual beli dilakukan secara terang dan tunai. Pelaksanaan jual beli harus dilakukan saat itu juga dan dapat diperbaik dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Notaris. Pertimbangan hukum dari sisi keadilan dan kepastian hukum oleh hakim pengadilan pada tingkat kasasi seharusnya mempertimbangkan fakta hukum atas 2 (dua) perbuatan hukum utang piutang dengan jaminan tanah/rumah menjadi jual beli yang seharusnya tidak diperbolehkan dan saling bertentangan dengan ketentuan Undang-Undang sehingga dari fakta hukum tersebut hakim dapat memberikan pertimbangan dari sisi keadilan dan kepastian hukum dimana penyelesaian sengketa utang piutang diperjelas terlebih dahulu dengan menyuruh pihak yang berutang (debitur) membayar utangnya berikut dengan bunganya dan pihak yang mengutangkannya (kreditur) menerima sisa pembayaran berikut bunganya. Dengan tidak dipertimbangkannya fakta hukum utang piutang dan langsung mengacu pada perbuatan jual beli yang dibenarkan hakim justru kurang memberikan keadilan hukum dan kepastian hukum bagi para pihak khususnya bagi debitur.

Kata Kunci : utang piutang, keadilan