

## KEABSAHAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI TERHADAP SERTIPIKAT YANG DIBUAT NOTARIS UNTUK JAMINAN UTANG PIUTANG ORANG PERORANGAN (STUDI PUTUSAN NO. 2564K/PDT/2019

*VALIDITY OF THE DEED OF SALE AND PURCHASE BINDING TOWARDS THE  
CERTIFICATE MADE BY A NOTARY FOR GUARANTEE OF DEBT OF INDIVIDUALS  
(STUDY OF DECISION NO. 2564K/PDT/2019*

**Samira Balqis Davya Guci<sup>1</sup>, Hasim Purba<sup>2</sup>, Rosnidar Sembiring<sup>3</sup>**

Universitas Sumatera Utara, Indonesia

**Email:** samiradavya@gmail.com<sup>1</sup>, hasimpurba030366@gmail.com<sup>2</sup>, oni\_usu@yahoo.com<sup>3</sup>

### **Abstract**

*Debt problems often arise due to the failure of loan payments, leading the lender to take steps such as creating a power of attorney and a sale and purchase agreement. This study aims to analyze the validity of sales based on debt and the legal consequences and protection for the owner of the collateral object. The research method used is descriptive qualitative, focusing on legal norms found in legislation and court rulings. The results show that the sale of collateral in Ruling No. 2564K/PDT/2019 was declared void by law because there was no absolute power of attorney. The sale of collateral objects can only be conducted if the debt is accompanied by a debt acknowledgment deed. For personal debt, execution must be preceded by a lawsuit for default in court. The ruling states that the sale and purchase deed, based on the power of attorney to sell, was annulled by the court as it did not comply with the legal provisions concerning collateral in personal debt, rendering the agreement void. This is reinforced by Article 1335 of the Civil Code, which states that an agreement made without a valid cause or based on a false or illegal cause has no legal effect. Legal protection for the owner of the land rights is reflected in the annulment of the sale and purchase deed and power of attorney to sell, thereby automatically returning the Right to Build Certificate (SHGB) to the original owner, with the obligation to repay the debt as required by law.*

**Keywords:** Sale and Purchase, Collateral, Debt and Credit, Sale and Purchase Binding Deed.

### **Abstrak**

Permasalahan hutang piutang sering muncul akibat macetnya pembayaran pinjaman, yang menyebabkan pemberi pinjaman mengambil langkah membuat surat kuasa dan perjanjian pengikatan jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan jual beli yang didasarkan pada hutang piutang serta akibat hukum dan perlindungan bagi pemilik hak atas objek jaminan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif kualitatif, yang mengacu pada norma hukum dalam peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli jaminan dalam Putusan No. 2564K/PDT/2019 dinyatakan batal demi hukum karena tidak ada kuasa mutlak, yang mana penjualan objek jaminan baru bisa dilakukan apabila hutang disertai dengan akta pengakuan hutang. Untuk hutang perorangan, eksekusi harus diawali dengan gugatan wanprestasi ke pengadilan. Putusan tersebut menyatakan bahwa akta jual beli yang didasarkan pada kuasa menjual dibatalkan oleh pengadilan karena tidak sesuai dengan aturan hukum mengenai jaminan pada hutang perorangan, sehingga perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum. Pembatalan ini diperkuat oleh Pasal 1335 KUHPerdata yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dengan sebab palsu atau terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum. Perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah tercermin dalam pembatalan akta jual beli dan kuasa menjual, yang mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) kepada pemilik asli dengan kewajiban pembayaran hutang yang sah.

**Kata kunci:** Jual Beli, Jaminan, Hutang Piutang, Akta Pengikat Jual Beli.

## PENDAHULUAN

Perkembangan perekonomian dan pesatnya pertumbuhan jumlah penduduk sangat mempengaruhi pembentukan watak dan kepribadian dalam kehidupan bermasyarakat. Hal tersebut tidak dapat lepas dari kebutuhan akan hubungan antar anggota masyarakat yang satu dengan yang lain. Hubungan antar masyarakat tersebut biasanya mereka wujudkan dalam bentuk perikatan, salah satunya yang sering terjadi di masyarakat adalah jual beli. Suatu perjanjian merupakan perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua pihak dan menimbulkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak. Hubungan antar anggota masyarakat ini tumbuh dan berkembang sesuai dengan perkembangan ekonomi yang timbul dalam masyarakat, hal tersebut diakibatkan semua kebutuhan yang ada di dalam masyarakat mempunyai nilai ekonomis dan juga oleh anggota masyarakat yang berkecimpung dalam bidang bisnis, terutama perkembangan masyarakat yang membutuhkan perumahan sebagai tempat berlindung. Kebutuhan masyarakat terhadap perumahan saat ini tidak berbeda jauh dengan kebutuhan akan pangan dan sandang, kebutuhan akan perumahan dan permukiman tidak dapat dilihat sebagai sarana kebutuhan kehidupan semata-mata, tetapi lebih dari itu merupakan proses permukiman manusia dalam menciptakan ruang kehidupan untuk memasyarakatkan dirinya dan menampakkan jati dirinya. Hal ini muncul karena kebutuhan akan perumahan adalah hal yang paling pokok, disamping kedua kebutuhan tersebut di atas.

Pertumbuhan ekonomi dan kebutuhan masyarakat akan perumahan menjadikan jual beli tanah sebagai perjanjian penting yang harus dilakukan di hadapan PPAT, sesuai Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Akta PPAT menjadi alat bukti autentik atas pengalihan hak tanah. Namun, sering terjadi konflik tanah akibat pengalihan tidak sah, sehingga pendaftaran tanah dan sertifikat kepemilikan menjadi penting untuk jaminan kepastian hukum. Perjanjian jual beli tanah berbeda dengan utang piutang; jual beli mengalihkan hak atas tanah, sedangkan utang piutang biasanya melibatkan uang dengan jaminan hak atas tanah (hak tanggungan). Kreditur tidak boleh memiliki objek jaminan, sesuai Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996. Upaya menghindari larangan ini melalui jual beli dengan hak membeli kembali dianggap melanggar hukum adat dan batal demi hukum, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 5 UUPA dan Putusan MA No. 1729 K/PDT/2004.

Dalam putusan tersebut dijelaskan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan karena beberapa hal sebagai berikut:

1. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu). Artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang-piutang;
2. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.

Ketentuan jual beli dalam hukum adat dan UUPA harus dilaksanakan secara tunai, terang dan riil (nyata), sehingga membuat jual beli yang belum dapat dilaksanakan secara tunai membutuhkan perjanjian pendahuluan yaitu dengan dibuat Perjanjian Pengikatan

Jual Beli (PPJB), di karenakan belum dapat membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuatnya. Beberapa tahun terakhir terjadi fenomena mengenai PPJB yang dilakukan oleh masyarakat, dimana para pihak melakukan perjanjian utang piutang di bawah tangan dan pihak debitur bersedia memberikan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah/rumah, dengan menandatangani PPJB dan Kuasa Menjual di hadapan Notaris. Akan tetapi, kemudian timbul suatu masalah karena pihak kreditur secara diam-diam ingin menguasai dan memiliki objek jual beli yang mana sebenarnya adalah objek jaminan dengan melakukan pembalikan nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak debitur. Tentu hal ini tidak sesuai dengan kehendak dan kesepakatan diawal perjanjian. Suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata meliputi kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal.

Menurut Pasal 1321 KUHPdata bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Seorang notaris memiliki kewajiban untuk menjelaskan kepada para penghadap saran hukum yang tepat mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan, agar perbuatan dan tindakan notaris tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku. Notaris memiliki kewenangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUN) yaitu berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik dan sepanjang kehendak para penghadap tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan kepentingan umum. Apabila para pihak menganggap akta notaris tersebut tidak sesuai dengan yang diharapkan, maka pihak-pihak terkait dapat datang bersama menghadap notaris yang bersangkutan agar akta tersebut selanjutnya dapat dibatalkan. Dan jika dalam keadaan tertentu terjadi cacat didalam sebuah perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum.

Sebuah perbuatan hukum yang memiliki cacat formil maupun materiil yang dapat menentukan sah atau dianggap batal tergantung kepada keinginan dari orang tertentu sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Syarat batalnya dianggap tercantum didalam persetujuan-persetujuan yang memiliki timbal balik, ketika satu pihak tidak menjalankan kewajibannya. Ketika terjadi hal seperti itu, persetujuan bukanlah batal demi hukum, namun pembatalannya perlu dimintakan kepada hakim di Pengadilan. Pembatalan berlaku sejak putusan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap. Problematika pertanahan terus berkembang dalam dinamika kehidupan masyarakat. Saat ini hubungan hukum yang dilakukan antar individu dalam melakukan perjanjian seringkali melebihi kewenangannya. Tak jarang terjadi penyelundupan hukum dengan membuat dua perjanjian sekaligus, yaitu perjanjian jual beli dimana perjanjian yang sebenarnya adalah hubungan utang piutang yang menggunakan tanah sebagai jaminan. kehendak para pihak tersirat

dalam perjanjian kedua yang disembunyikan, sedangkan perjanjian pertama yang diketahui oleh umum memuat pernyataan para pihak yang sebenarnya tidak sesuai dengan kehendak para pihak.

Para pihak tidak memiliki keinginan untuk terjadinya akibat dari perjanjian pertama, tetapi yang diinginkan adalah akibat dari perjanjian kedua yang disembunyikan tersebut. Perjanjian tersebut dikenal dengan perjanjian simulasi, dengan adanya perjanjian simulasi tersebut menimbulkan permasalahan berupa konflik maupun sengketa. Hal ini membuat pihak kreditur dalam perjanjian utang piutang tersebut tidak memperdulikan keadaan pihak debitur. Terkadang salah satu pihak hanya menguntungkan diri sendiri dan tanpa disadari merugikan pihak lain yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Pihak yang diuntungkan tidak menyadari bahwa perjanjian tersebut tidak absah, dikarenakan terdapat unsur cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan serta causa yang tidak halal. Suatu perjanjian yang dapat diuji keabsahannya harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, maka apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhi perjanjian tersebut menjadi batal, tidak sah atau bahkan batal demi hukum.

Berkaitan dengan latar belakang di kaji sebuah kasus terkait perbuatan melawan hukum atas perjanjian hutang piutang menjadi akta jual beli. Putusan yang di terbitkan oleh Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 104/Pdt.G/2016/PN BPP menjelaskan duduk perkara bahwa Denny Trisana (Penggugat) menggugat Yenny Setiawan (tergugat 1) dan Charles Haposan Purba (Tergugat 2) atas tindakan perbuatan melawan hukum. Dijelaskan bahwa tahun 2015 penggugat membutuhkan dana, oleh mediator kenalan tergugat 1 dikenalkan penggugat terhadap penggugat dimana terjadi kesepakatan peminjaman sebesar Rp. 100.000.000 dengan ketentuan 10 % bunga untuk setiap bulan dan 10 % untuk mediator dan 5 % untuk jaminan. Pelaksanaan peminjaman ini dilaksanakan terburu-buru akarena penggugat sangat membutuhkan, oleh sebab itu tergugat memanggil tergugat 2 (Notaris) untuk menerbitkan surat perjanjian hutang piutang.

Pada pelaksanaan peminjaman tergugat 2 sebagai Notaris/PPAT memberikan blanko kosong sebanyak 3 rangkap untuk di tandatangani oleh penggugat dengan alasan karena malam hari, keesokan harinya diketahui bahwa ke-3 blanko kosong tersebut dibuat menjadi kuasa menjual, perjanjian perikatan jual beli. Pengadilan negeri Balik Papan yang mengadili menjelaskan bahwa gugatan tidak dapat dilanjutkan dengan alasan harus menghadirkan mediator yang dijelaskan dalam duduk perkara, karena kedudukannya sangat penting dalam menjelaskan kronologis kasus.

Lebih lanjut kasus tersebut diajukan banding kepada Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 52/PDT/2018/PT SMR; Hakim pengadilan tinggi dalam pertimbangannya menilai tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Hakim pertama tersebut oleh karena apabila dibutuhkan untuk mengetahui kebenaran apakah Arifin selaku mediator benar ada menerima uang sebesar Rp.10.000.000, (sepuluh juta rupiah) dari Tergugat I, atau untuk mengetahui posisi Dedy. S dalam Perikatan Jual Beli (P-1) dan Akta Pengakuan Hutang (bukti T-1), menurut Pengadilan Tinggi cukup dijadikan sebagai saksi dan tidak perlu harus

ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo. Tergugat II tersebut telah tergambar dengan jelas adanya “penyalahgunaan keadaan” (Misbruik Van Omstgigheden) dalam kategori nootoestand (keadaan darurat) karena kebutuhan Penggugat akan uang yang sangat mendesak, yaitu adanya keunggulan ekonomi, sehingga Penggugat menanda tangani Blanko kosong tersebut dalam rangkap 3 (tiga), yang ternyata dibuatkan menjadi Akta Pengakuan Hutang (bukti T-1), Akta Pengikatan Jual Beli (Bukti P-1/foto copy dari foto copy), dan Akta Jual Beli (Bukti T-2), dimana jika dilihat dari letak tanda tangan Para Pihak dalam lembar terakhir bukti-bukti tersebut, letak tanda tangan dan letak meterai tempelnya sangat jauh dari kata Para Pihak, sehingga dapat diyakini dan dari pengakuan Tergugat II, benarlah yang ditanda tangani Penggugat tersebut adalah blanko kosong. Pengadilan tinggi dalam putusannya menyatakan perbuatan tergugat dan tergugat II merupakan perbuatan melawan hukum.

Selanjutnya dilakukan permohonan kasasi oleh sebelunya tergugat yang tertuang dalam Putusan Nomor No. 2564K/PDT/2019. Dalam penelasannya pada tingkat kasasi alasan-alasan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena pertimbangan dan putusan judex facti/Pengadilan Tinggi Samarinda sudah tepat dan benar, bahwa peristiwa hukum yang terjadi sesungguhnya adalah hutang piutang antara Penggugat sebagai Debitur dengan Tergugat I sebagai Kreditur sejumlah Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) dengan jaminan berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 3321/Kelurahan Sepinggan milik Penggugat yang dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang di hadapan Tergugat II. tindakan Tergugat I dan II yang telah melakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa yang memuat kesepakatan dengan Penggugat hanya dijadikan sebagai jaminan hutang adalah perbuatan melawan hukum, Akta Jual Beli Nomor 85/2015 adalah tidak sah dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 3321 tetap dalam status jaminan hutang Penggugat kepada Tergugat I;

Berdasarkan dari uraian tersebut di atas menunjukkan bahwa kurangnya prinsip hukum yang dipegang oleh para pihak terutama notaris sebagai pembuatan atau pencatatan maksud hukum dari para pihak, oleh sebab itu penting dilakukan penelitian dengan judul : Keabsahan Akta Pengikatan Jual Beli Terhadap Sertipikat Yang Dibuat Notaris Untuk Jaminan Utang Piutang Orang Perorangan (Studi Putusan Nomor No. 2564K/PDT/2019). Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan jual beli barang jaminan yang lahir dari perjanjian hutang piutang dalam perkara Putusan No. 2564K/PDT/2019?
2. Bagaimana akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang bagi para pihak dikaitkan dengan Putusan No. 2564K/PDT/2019?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah atas timbulnya akta jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang dikaitkan dengan Putusan No. 2564K/PDT/2019?

Sebagai penelitian ilmiah, penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan jawaban

dari permasalahan yang diangkat oleh peneliti, adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Mengetahui keabsahan jual beli barang jaminan yang lahir dari perjanjian hutang piutang dalam perkara Putusan No. 2564K/PDT/2019?
2. Mengetahui akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang bagi para pihak dikaitkan dengan Putusan No. 2564K/PDT/2019?
3. Mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah atas timbulnya akta jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang dikaitkan dengan Putusan No. 2564K/PDT/2019?

Sehubungan dengan tujuan penelitian yang akan dilakukan maka manfaat dan hasil yang diharapkan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Secara teoritis

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Hasil penelitian ini diharapkan pula dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya bidang kenotariatan berkaitan dengan akibat hukum atas akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang terhadap para pihak dan notaris.

2. Secara praktis

- a. Menjadi kajian bagi pemerintah dalam menentukan aturan terkait jual beli berdasarkan PPJB guna menghindari praktek salah terkait proses hukum terkait hak atas tanah
- b. Menjadi bahan kajian bagi Notaris untuk bertindak sesuatu dengan UUJN yang mana dalam pembuatan akta tidak dibenarkan dengan alasan apapun menandatangani lebih dahulu blanko kosong akta
- c. Bagi masyarakat, menjadi pelajaran yang memberikan pemahaman bagaimana masyarakat bertindak atas hubungan hukum jual beli atas tanah, masyarakat akan paham bahwa jual beli yang dibuat dihadapan notaris tidak boleh dalam bentuk blanko kosong dan tentunya mengetahui perbedaan PPJB dan akta jual beli. Menjadi kajian bagi pemerintah dalam menentukan aturan terkait jual beli berdasarkan PPJB guna menghindari praktek salah terkait proses hukum terkait hak atas tanah

## **METODE**

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang didapatkan melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan merupakan penelitian dengan cara mengumpulkan, menelusuri dan mempelajari dokumen-dokumen untuk menganalisa asas-asas hukum serta kaidah-kaidah hukum yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian ini. Sehingga penelitian hukum normatif dipakai oleh peneliti karena, penelitian ini akan mengkaji tentang akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan

perjanjian utang piutang terhadap para pihak dan notaris dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur.

Sumber data dalam penelitian normatif ini diperoleh dari dokumen dan penelitian kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Agraria, Undang-Undang Hak Tanggungan, Undang-Undang Jabatan Notaris, Kode Etik Notaris, serta putusan pengadilan. Bahan hukum sekunder meliputi dokumen resmi, buku, jurnal hukum, dan karya ilmiah yang mendukung analisis terkait hukum perikatan, tanggung jawab notaris, akta autentik, dan kebatalan perjanjian. Bahan hukum tersier mencakup kamus hukum dan sumber lain yang melengkapi pemahaman bahan hukum primer dan sekunder. Kombinasi ketiga jenis bahan hukum ini memungkinkan penelitian mengkaji permasalahan hukum secara menyeluruh.

Teknik pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan metode penelitian kepustakaan (library research). Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder untuk memperoleh informasi melalui kajian kepustakaan berdasarkan literatur-literatur, teori-teori, peraturan perundang-undangan, tulisan para ahli dan bahan pustaka lain. Dalam penelitian ini alat pengumpulan data yang digunakan berupa studi dokumen. Studi dokumen diperlukan untuk memperoleh data sekunder dengan mempelajari, mengidentifikasi, mengkaji dan menganalisis data sekunder yang berkaitan dengan objek penelitian. Data sekunder diperoleh dengan mempelajari buku-buku, hasil penelitian dan dokumen peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan.

Setelah seluruh data yang menunjang dalam penulisan thesis ini terkumpul maka dilakukan analisis dengan metode deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang berkembang dalam kehidupan masyarakat. Metode ini merupakan suatu proses untuk mengatur, mengurutkan, menguraikan dan membahas serta menafsirkan hasil penelitian dengan sudut pandang atau perspektif tertentu yang disajikan secara deskriptif dengan menarasikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang diteliti, sehingga menghasilkan kesimpulan dan jawaban yang baik.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Keabsahan Jual Beli Barang Jaminan yang Lahir dari Perjanjian Hutang Piutang dalam Perkara Putusan Nomor 2564/PDT/2019**

#### **A. Jual Hak Atas Tanah**

##### **1) Jual Beli Tanah**

Perjanjian jual beli tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang mengharuskan peralihan hak atas tanah dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam hukum adat, jual beli tanah terdiri dari dua bagian: perjanjian jual beli dan penyerahan hak, yang terpisah. Meskipun perjanjian bisa dilakukan dengan akta notaris, tanah tetap menjadi hak milik penjual hingga penyerahan hak selesai. Jual

beli tanah dalam hukum adat harus dilakukan secara terang (di hadapan kepala adat) dan tunai (pembayaran dilakukan serentak). Jika pembayaran tidak dilunasi, transaksi dianggap utang piutang, bukan jual beli.

## 2) Syarat-syarat Jual Beli Tanah

Jual beli tanah dan bangunan harus memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yang meliputi kesepakatan antara pihak yang terlibat, kecakapan untuk bertindak hukum, objek yang jelas (hak atas tanah dan bangunan), dan sebab yang halal. Syarat sahnya perjanjian ini termasuk adanya kesepakatan antara pemilik dan pembeli, serta kewajiban bagi pihak yang bertransaksi untuk memiliki kecakapan hukum. Jika pihak yang bertransaksi tidak memenuhi syarat ini, transaksi dapat dibatalkan. Dalam hukum adat, jual beli tanah juga harus dilakukan dengan prosedur yang sesuai, di hadapan kepala adat dan dilakukan secara tunai. Selain syarat sahnya perjanjian, transaksi jual beli tanah dan bangunan juga memerlukan prosedur formil, yang mengharuskan kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT harus membuat akta jual beli di hadapan kedua belah pihak dan saksi yang sah, serta menyimpan salinan akta tersebut. Akta ini kemudian diserahkan kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran. Jika transaksi tidak sesuai dengan prosedur ini, seperti jika penjual tidak berhak atas tanah, transaksi dapat dibatalkan demi hukum, yang merugikan pembeli.

## 3) Tata Cara Jual Beli Tanah

Membeli tanah memerlukan kehati-hatian, karena berbagai masalah hukum dapat timbul di kemudian hari, seperti sengketa atau tanah yang terletak di daerah penertiban. Ada beberapa hal yang perlu diperhatikan dalam jual beli tanah, terutama terkait dengan penjual dan pembeli. Penjual harus memiliki hak sah atas tanah tersebut, dan jika ada lebih dari satu pemegang hak, semua harus menyetujui penjualan. Jika penjual tidak berwenang atau tidak memenuhi persyaratan tertentu, seperti tanah milik anak di bawah umur, transaksi bisa dibatalkan. Selain itu, penjual harus memastikan bahwa tanah yang dijual sudah terdaftar dan memiliki sertifikat yang sah. Identitas penjual dan pembeli harus jelas, baik ketika bertindak sendiri atau melalui kuasa, yang memerlukan surat kuasa khusus. Proses jual beli tanah mencakup penelitian dokumen tanah, kesepakatan harga, pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, dan pendaftaran hak atas tanah untuk memperoleh sertifikat yang sah.

## B. Jual beli Hak atas Tanah yang didasari Hutang Piutang

Perjanjian utang piutang adalah kesepakatan antara kreditur dan debitur di mana kreditur memberikan uang atau barang yang habis karena pemakaian, dan debitur wajib mengembalikannya. Berdasarkan Pasal 1754 KUHPerdara, objek perjanjian ini bisa berupa uang atau barang yang habis pakai. Syarat sahnya perjanjian utang piutang meliputi kesepakatan antara kedua pihak, kecakapan untuk membuat perjanjian, objek yang jelas, dan tujuan yang sah. Perjanjian dapat bersifat lisan atau tertulis, dengan perjanjian tertulis

lebih kuat dalam pembuktian. Perjanjian ini dapat berakhir dengan pembayaran lunas, penawaran pembayaran melalui pihak ketiga, pembaharuan hutang (novasi), atau perjumpaan hutang (kompensasi). KUHPerdara mengatur perjanjian ini untuk melindungi hak dan kewajiban pihak-pihak terkait.

### C. Tinjauan Umum Mengenai Eksekusi Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah lembaga jaminan yang berkembang dari hukum adat di Indonesia, khususnya untuk tanah atau rumah, dan diatur dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996. Hak ini memberikan prioritas bagi kreditur dalam pelunasan utang dan dapat dibebankan pada hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai atas tanah negara yang dapat dialihkan. Jika debitur wanprestasi, eksekusi dapat dilakukan melalui pelelangan umum atau penjualan di bawah tangan sesuai kesepakatan. Proses eksekusi yang cepat, dikenal sebagai "parate executie," memungkinkan kreditur melaksanakan eksekusi tanpa pengadilan. Sertifikat Hak Tanggungan, yang menjadi dasar eksekusi, memiliki titel eksekutorial yang memungkinkan pelaksanaan eksekusi dengan bantuan alat negara.

## Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Bagi Para Pihak dikaitkan Dengan Putusan Nomor 2564/PDT/2019

### A. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2564 K/Pdt/2019

#### 1) Kasus Posisi

Pada 27 Maret 2015, Penggugat dan Tergugat I melakukan transaksi hutang piutang di mana Tergugat I memberikan pinjaman Rp 100.000.000,- dengan bunga 10% per bulan dan biaya notaris 10%. Penggugat memberikan jaminan sertifikat Hak Guna Bangunan dan rumah di atasnya. Pembayaran pinjaman dilakukan dengan transfer Rp 40.000.000,- dan cash Rp 35.000.000,-. Namun, saat menandatangani blanko kosong yang disodorkan Notaris Charles Haposan Purba, Penggugat tidak curiga dan ternyata blanko tersebut berisi "Perikatan Jual Beli" atas sertifikat jaminan. Tindakan Tergugat I dan II yang mengubah perjanjian hutang piutang menjadi jual beli tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat, berpotensi kehilangan sertifikat dan rumah.

#### 2) Pertimbangan Hakim

Pengadilan Tinggi membatalkan putusan Hakim pertama yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dan menganggap Arifin dan Dedy S. hanya perlu menjadi saksi, bukan pihak dalam perkara. Majelis Hakim Banding menemukan bahwa surat Pengakuan Hutang yang ditandatangani Penggugat bukan Grosse Akte, sehingga Tergugat I tidak bisa menjual tanah jaminan tanpa melalui gugatan perdata. Tergugat II (Notaris) terbukti menyalahgunakan keadaan darurat, meminta Penggugat menandatangani blanko kosong yang kemudian diubah menjadi Akta Pengakuan Hutang dan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan Penggugat. Tindakan

Tergugat I dan II yang mengalihkan hak atas tanah jaminan sebagai jual beli tanpa izin Penggugat dianggap melawan hukum. Akta Jual Beli dan transaksi tersebut tidak sah, dan Sertifikat Hak Guna Bangunan tetap sebagai jaminan hutang Penggugat.

## **B. Perjanjian Pengikat Jual Beli sebagai bentuk jaminan pelunasan hutang**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah suatu bentuk perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan barang, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Secara rinci, dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), pengertian ini dijelaskan dalam Pasal 1457 yang menyatakan bahwa jual beli adalah perjanjian yang memuat unsur barang dan harga. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tercermin dalam Pasal 1458 KUHPperdata yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sudah terjadi sejak kedua pihak sepakat mengenai barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan harga belum dibayar. Dalam hal ini, konsensus kedua pihak mengenai barang dan harga menjadi dasar utama dalam sahnya perjanjian jual beli tersebut. Barang dalam perjanjian jual beli dapat berupa segala sesuatu yang bernilai ekonomi, baik yang berwujud maupun tidak berwujud, sesuai dengan Pasal 1332 KUHPperdata yang menegaskan bahwa hanya barang yang dapat diperdagangkan yang bisa menjadi objek dalam perjanjian. Begitu juga dengan harga, yang harus berupa uang sebagai pembayaran yang sah dalam perjanjian jual beli. Pembayaran harga dengan bentuk lain selain uang akan mengarah pada jenis perjanjian lain seperti tukar-menukar barang.

Kesepadanan antara harga dan barang sangat penting untuk menghindari kesalahpahaman atau penipuan, meskipun tidak menjadi syarat sahnya perjanjian. Jika harga yang disepakati terlalu rendah atau bahkan tidak ada, maka perjanjian tersebut bisa dianggap sebagai hibah, bukan jual beli. Dalam hal penentuan harga, apabila kedua belah pihak tidak dapat sepakat, mereka dapat menyerahkan penentuan harga kepada pihak ketiga yang ditunjuk, meskipun penetapan harga tersebut tidak mengikat kecuali ada kesepakatan sebelumnya. Perjanjian pengikatan jual beli berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok dan untuk menyelesaikan hal-hal yang telah disepakati sebelum perjanjian utama dilaksanakan. Salah satu bentuk pengikatan ini adalah pemberian kuasa untuk menjual yang memungkinkan pihak pembeli untuk melanjutkan transaksi jual beli meskipun penjual tidak dapat hadir karena alasan tertentu, misalnya sakit atau tidak berada di tempat. Mengenai aspek hukum jaminan, dalam hukum perdata, jaminan sering kali bersifat aksesoir atau tambahan terhadap perjanjian pokok. Misalnya, dalam perjanjian jaminan, barang yang dijamin (seperti gadai) harus berada di tangan penerima gadai, dan ada beberapa asas yang mengatur perjanjian jaminan seperti asas publikasi (pendaftaran hak jaminan), asas spesialisitas (hak jaminan hanya berlaku untuk benda yang telah terdaftar), serta asas ketidakbagi-bagian (utang yang dibayar sebagian tidak membagi hak jaminan).

Secara keseluruhan, perjanjian pengikatan jual beli dan pemberian kuasa untuk menjual, serta aspek jaminan dalam hukum perdata, berfungsi untuk memastikan kejelasan dan kepastian hukum dalam transaksi jual beli dan peralihan hak atas tanah.

### **C. Tinjauan Umum Mengenai Eksekusi Hak Tanggungan**

Dalam hukum perjanjian, jika suatu perjanjian memenuhi syarat sah, maka perjanjian tersebut mengikat dan wajib dipenuhi oleh para pihak sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata. Dalam hal perjanjian utang piutang yang terkait dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), jika debitur cidera janji, maka kreditur dapat menganggapnya sebagai jual beli tanah. Namun, menurut yurisprudensi Mahkamah Agung, jual beli tanah yang berasal dari hubungan utang piutang adalah batal demi hukum. PPJB yang dilakukan dengan itikad baik dapat sah secara hukum jika pembeli telah membayar lunas dan menguasai objek jual beli. Namun, jika perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali disamakan dengan utang piutang, maka hal tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan hukum adat dan tidak mengenal jual beli dengan hak membeli kembali. Perjanjian simulasi, di mana kausa atau tujuan perjanjian disembunyikan, juga batal demi hukum karena bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan. Selain itu, perjanjian yang tidak memenuhi syarat kausa yang sah (terlarang atau palsu) juga dapat dibatalkan. Hal ini sesuai dengan Pasal 1335 dan 1337 KUHPerdata. Akibat hukum terhadap PPJB yang didasari perjanjian utang piutang adalah batal demi hukum, dan perjanjian tersebut dianggap tidak sah.

## **Perlindungan Hukum Terhadap Pemilik Hak Atas Tanah Atas Timbulnya Akta Jual Beli Hak Atas Tanah yang didasari Dengan Hubungan Utang Piutang dikaitkan Dengan Putusan Nomor 2564/PDT/2019**

### **A. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2564 K/Pdt/2019**

Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 Ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang memberi wewenang untuk membuat akta autentik terkait perbuatan, perjanjian, dan penetapan hukum. Notaris wajib bertindak hati-hati, menjamin keabsahan syarat formil dan materiil dalam akta, serta memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Dalam menjalankan tugas, notaris memikul tanggung jawab hukum administratif, perdata, atau pidana jika terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta yang menyebabkan kerugian. Sanksi terhadap notaris diatur dalam UUJN dan Kode Etik Notaris, meliputi teguran hingga pemberhentian. Kesalahan pada akta dapat berimplikasi pada pembatalannya dan tanggung jawab notaris, termasuk memastikan hubungan hukum para pihak dan memberikan penyuluhan hukum. Akta notaris memiliki nilai alat bukti sempurna sehingga penting bagi notaris untuk bekerja sesuai peraturan yang berlaku demi kepastian hukum dan kepercayaan publik.

### **B. Perlindungan Hukum terhadap pemilik hak atas tanah atas timbulnya akta jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang dikaitkan**

dengan putusan nomor 2564/pdt/2019

### 1) Larangan Peralihan Hak atas Barang Jaminan dalam Hukum Positif

Pasal 1178 KUHPerdara dan Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan dengan tegas melarang adanya peralihan hak kepemilikan barang jaminan dari debitur ke kreditur dalam suatu perjanjian. Ketentuan ini memastikan bahwa kreditur tidak dapat secara otomatis memiliki objek jaminan tanpa melalui mekanisme yang sah, seperti lelang umum.

### 2) Ketentuan Tentang Kuasa Mutlak

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 melarang penggunaan surat kuasa mutlak sebagai alat untuk memindahkan hak atas tanah. Klausul mutlak yang memberikan kewenangan penuh kepada penerima kuasa untuk menguasai dan memindahtangankan tanah tanpa batas dianggap bertentangan dengan asas-asas hukum agraria di Indonesia.

### 3) Peran Notaris dan Prinsip Kehati-hatian

UU Jabatan Notaris (UUJN) mengatur kewajiban notaris untuk bertindak dengan seksama, jujur, dan tidak memihak dalam menjalankan tugasnya. Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya tidak bertentangan dengan hukum positif dan tetap menjaga keotentikannya.

### 4) Kasus Klausul Peralihan Hak di Akta Notaris

Contoh kasus klausul mutlak dalam akta perjanjian utang-piutang yang Anda sebutkan menunjukkan pelanggaran terhadap hukum positif. Klausul tersebut memberikan kewenangan mutlak kepada kreditur untuk mengalihkan hak atas tanah tanpa prosedur yang sah. Hal ini dinyatakan batal demi hukum karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### 5) Pandangan Gustav Radbruch tentang Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Gustav Radbruch menekankan bahwa hukum positif harus ditaati meskipun kadang dirasa kurang adil. Dalam konteks ini, keberadaan peraturan seperti KUHPerdara dan UU Hak Tanggungan memberikan kepastian hukum terkait mekanisme jaminan utang.

## KESIMPULAN

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan, terdapat beberapa kesimpulan sesuai dengan rumusan masalah yang ada, yaitu:

1. Jual beli jaminan pada Putusan No. 2564K/PDT/2019 dinyatakan batal demi hukum dikarenakan tidak kuasa mutlak tidak sebagaimana dinyatakan penjualan objek jaminan dapat dilakukan bila hutang atau kredit disertai dengan akta pengakuan hutang, sedangkan untuk hutang perorangan eksekusi didahului dengan gugatan wanprestasi ke pengadilan
2. Berdasarkan Putusan No. 2564K/PDT/2019 disebutkan bahwa akta jual beli yang didasari oleh kuasa menjual dibatalkan oleh pengadilan karena tidak sesuai dengan aturan hukum terkait jaminan yang diletakkan pada hutang perorangan, maka akibat dari perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, sehingga dianggap tidak pernah ada dari awal.

Dikuatkan dengan Pasal 1335 KUHPerdara apabila suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang, hal tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum.

3. Perlindungan hukum terhadap pemilik Hak atas Tanah tersebut ditunjukkan dengan pembatalan akta jual beli dan kuasa menjual, sehingga secara otomatis SHGB tersebut dikembalikan kepada pemilik aslinya dengan ketentuan dilakukan pembayaran hutang sebagaimana mestinya. Dengan kata lain hukum membatalkan jual beli atas objek tanpa menghapus kewajiban yang tercipta yaitu hutang.

#### **DAFTAR PUSTAKA**

- Ardianti, M., & Handayani, Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012). *Jurnal Repertorium*. Vol. 5 (1), (2018), hlm.179.
- Aulia Anisa Rahma dkk, 2019, Legal Validity Of Power Of Attorney To Sell Which Is Preceded By A Sale And Purchase Binding Agreement On The Transfer Of Land Rights (Sales And Purchases) Master Lecturer of Notary, Faculty of Law, Sebelas Maret University, Indonesia
- Boris Tampubolon, Bolehkah memiliki benda yang dijaminan, terdapat pada [web.id/pengacara-konsultanhukum-properti-bolehkan-memiliki-benda-yang-dijaminan/](http://web.id/pengacara-konsultanhukum-properti-bolehkan-memiliki-benda-yang-dijaminan/) diakses pada pukul 10.00 tanggal 07 Januari 2023
- Dini Andi Tenri Liu, F.X Arsin Lukman, Widodo Suryandono, “Analisis Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Dibacakan Dan Penandatanganan Para Pihak Tidak Dihadiri Oleh Saksi”, karya tulis ilmiah
- Fajaruddin, Pembatalan Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Adanya Unsur Khilaf, *De Lega Lata*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Vol. 2 No. 2, 2017, hlm. 293-295.
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, “Tanggung jawab PPAT terhadap jual beli tanah”, *Jurnal Ius kajian hukum dan keadilan*, vol IV, Nomor 1, April 2016, hal 65
- I Made Pria Dharsana, PPJB Bebalut Utang Piutang, Bahan Seminar Ikatan Notaris Indonesia Banten, 14 September 2022.
- Ilyas, A.(2020. Penerbitan Sertifikat Ganda Oleh Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Yuridis*, 8.
- Khansa Muti dkk, 2022, Hutang Piutang Dengan Jaminan Sertifikat Tanah Berakibat Jual Beli Dengan Indikasi Pemalsuan Identitas Diri (Studi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 245/Pdt.G/2020/PN.Jkt.Tim.), Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]. Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, (Jakarta: PT. Balai Pustaka, 2018), Ps. 1320.
- Purba, Hasim. 2022. *Hukum Perikatan dan Perjanjian*. Jakarta: Sinar Grafika.

Putra Alief Nugraha dkk, 2021, Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Yang Dijaminkan Kepada Bank Atas Kebijakan Restrukturisasi, Magister Hukum Universitas Airlangga

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2564/pdt/2019.

Putusan Pengadilan Negeri Balik Papan Nomor 104/Pdt.G/201/PN Bpp.

Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 52/PDT/2018/PT SMR;

Riska Anggun Amalita1 dkk, 2024, The Validity Of The Deed Of Sale And Purchase And The Deed Of Granting Rights And Legal Consequences For The Winner Of The Auction Based On A Mock Agreement, Universitas Jenderal Soedirman, Indonesia  
Suharnoko. 2014, Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.