

KEPASTIAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIDASARI PERJANJIAN HUTANG PIUTANG DAN AKIBAT HUKUMNYA

Gilang Nur Ramadhani¹, Anriz N. Halim², Holilur Rohman³
gilangnurramadhani@gmail.com¹, dosen_doktoranh@yahoo.com²,
holilurrohman@pascajayabaya.ac.id³
Universitas Jayabaya

Abstrak

Pembahasan mengenai kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari perjanjian hutang piutang dan akibat hukumnya. Penelitian yang dilakukan dengan menggunakan metode yuridis normatif. Kepastian hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari oleh perjanjian utang piutang akan menimbulkan kerugian dari salah satu pihak sehingga dalam proses jual beli hak atas tanah bisa melakukan upaya hukum dalam bentuk hukum perdata, salah satunya mengakibatkan langkah penyelundupan hukum sehingga proses tersebut menarik persoalan perdata keranah pidana, sedangkan dalam hukum pidana itu sendiri, bahwa langkah pidana merupakan upaya terakhir dalam penegakan hukum, yang dikenal sebagai asas ultimum remedium. Sedangkan Penyelesaian sengketa hutang piutang dengan cara membuat dan menandatangani PPJB telah membawa kerugian bagi pihak si berutang, karena jika tidak terbayar hutangnya.

Kata Kunci: Akta PPJB, Perjanjian Hutang Piutang, Akibat Hukum.

ABSTRACT

Discussion on the legal certainty of a deed of agreement for the sale and purchase of land rights based on a debt agreement and its legal consequences. Research conducted using the normative legal method. Legal certainty of a land sale and purchase agreement based on a debt agreement will cause losses to one of the parties so that in the process of buying and selling land rights, legal efforts can be made in the form of civil law, one of which results in legal smuggling steps so that the process attracts civil issues in the criminal realm, while in criminal law itself, criminal steps are the last resort in law enforcement, which is known as the principle of ultimum remedium. Meanwhile, the resolution of debt disputes by making and signing a PPJB has brought losses to the debtor, because if the debt is not paid.

Keywords: PPJB Deed, Debt and Receivable Agreement, Legal Consequences.

PENDAHULUAN

Menurut Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) mengakui hak atas tanah, yang dimaksudkan untuk memberikan hak guna pakai atas tanah yang bersangkutan. Selanjutnya hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna bangunan dan hak pakai, hak guna komersial, hak sewa tanah, hak pembukaan tanah, dan hak-hak lain yang belum tercantum yang akan diatur dengan peraturan perundang-undangan, sesuai Pasal 16 ayat 1 UU No. UUPA. Pengalihan hak atas tanah kepada orang lain dapat dilakukan dengan cara membeli, menjual, memperdagangkan, membagi bidang-bidang tanah, menghibahkan menurut adat, pendapatan dalam korporasi atau (inbreng), warisan, atau cara lain (legaat).

Bentuk penyerahan yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum berupa penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain, hal ini tertuang dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), dan Pasal 35 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan. Peralihan hak akibat dari suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Jual beli disini adalah perjanjian memindahkan hak atas tanah, yang memberikan suatu hak baru atas tanah itu. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman uang dan pihak yang lain menerima pinjaman tersebut dengan ketentuan, uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan bersama dengan disertakan jaminan hak atas tanah yang sering dikenal dengan hak tanggungan.

Dalam hal ini terdapat perbedaan konsep antara jual beli dengan perjanjian utang piutang, dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, sedangkan dalam Pasal 1721 KUHPerdara perjanjian utang piutang adalah suatu “perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan abis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dari macam keadaan yang sama pula”.

Fenomena yang dikenal dengan istilah “pengikatan perjanjian jual beli” (PPJB) banyak terjadi di masyarakat dalam beberapa tahun terakhir. Dalam hal ini para pihak mengadakan perjanjian di bawah tangan mengenai utang dan piutang, dan debitur sepakat untuk memberikan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah dengan menandatangani PPJB dan Surat Kuasa Menjual di hadapan Notaris. Namun kemudian ada yang tidak beres: tanpa sepengetahuan atau persetujuan debitur, kreditur mengubah nama sertifikat menjadi Badan Pertanahan Nasional untuk secara halus memperoleh kepemilikan dan penguasaan atas objek jual beli yang sebenarnya merupakan objek agunan.

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara 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 KUHPerdara 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 UUNJN) 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.

Dalam pengaturan utang dan piutang, hal ini menjadikan kreditur acuh tak acuh terhadap keadaan debitur. Kadang-kadang, satu pihak mengeksploitasi pihak lain dalam suatu perjanjian demi keuntungan mereka sendiri tanpa mengakuinya. Karena adanya komponen niat yang cacat, penyalahgunaan keadaan, dan sebab-sebab yang melanggar hukum, maka pihak yang memperoleh manfaat dari perjanjian tersebut tidak menyadari bahwa perjanjian tersebut tidak sah. Apabila kriteria tersebut tidak terpenuhi, maka suatu

perjanjian yang dapat dinilai keabsahannya harus berpegang pada Pasal 1320 KUHPerdara, jika tidak maka akan dinyatakan batal, tidak sah, atau bahkan batal demi hukum).

Dalam penelitian ini permasalahan kasus putusan nomor 143/PDT/2016 /PT.DKI, bahwa dalam permasalahan ini pihak-pihak yang berhutang kepada Tergugat I, debitur sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) pada mulanya mempunyai hubungan hukum, dibuktikan dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2006 di hadapan Notaris MS (Tergugat II). Kedua belah pihak mengikatkan diri pada tanggal 3 Oktober 2006 dan selanjutnya dibuatkan Surat Penyerahan Agunan sebagaimana tertuang dalam Surat Penyerahan Barang Agunan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah disahkan oleh Notaris MS, nomor 68/L/2006. tanggal 3 Oktober 2006, dengan batas jangka waktu pinjaman 2 (dua) bulan dengan jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan milik Penggugat.

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, maka penulis membuat rumusan permasalahan yaitu kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari perjanjian hutang piutang.

METODE

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach dan Pendekatan Kasus (Case Approach). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Perjanjian Hutang Piutang

Jual beli merupakan peristiwa hukum berupa penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain, hal ini tertuang dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), dan Pasal 35 ayat (3) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan. Peralihan hak akibat dari suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah diperjanjikan, jual beli disini adalah perjanjian memindahkan hak atas tanah, yang memberikan suatu hak baru atas tanah itu. Selain dapat dialihkan tanah juga dapat dimanfaatkan sebagai jaminan dalam utang piutang. Berbeda dengan jual beli yang terdapat peralihan atas objek perjanjian, utang piutang biasanya didasari dengan pinjam meminjam yang merupakan perjanjian antara seorang dengan yang lain, objek dalam perjanjian ini pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman uang dan pihak yang lain menerima pinjaman tersebut dengan ketentuan, uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan bersama dengan tidak disertakan jaminan atau disertakan jaminan hak atas tanah yang sering dikenal dengan hak tanggungan.

Dalam hal ini terdapat perbedaan konsep antara jual beli dengan perjanjian utang, dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, sedangkan dalam Pasal 1721 KUHPerdara perjanjian utang adalah suatu “perjanjian dengan mana pihak yang satu

memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan abis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dari macam keadaan yang sama pula”.

Suatu prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah dimana kreditur tidak diperbolehkan membuat perjanjian untuk memiliki benda yang dijamin sebagai bentuk pelunasan utang debitur kepada kreditur, artinya objek jaminan tidak boleh dimiliki oleh pihak kreditur. Hal ini diatur dalam Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum.

Dengan demikian banyak masyarakat yang ingin menghindari larangan ini dengan membuat perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, dimana pihak kreditur memberikan syarat untuk membuat perjanjian jual beli hak atas tanah dan menjanjikan akan mengembalikan hak atas tanah tersebut apabila utang sudah dilunasi atau biasa disebut jual beli dengan hak membeli kembali.

Sedangkan dalam prinsip hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, hanya akan dianggap sebagai perjanjian gadai saja, oleh sebab itu berdasarkan Pasal 5 UUPA peralihan hak atas tanah mengacu pada hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai hak atas tanah adalah batal demi hukum.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/20045 tentang jual beli dengan hak membeli kembali. 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 KUHPerdara 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 UUNJ) 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 materil 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.

Baik melalui jual beli, dengan penyerahan hak, maupun dengan perjanjian pengalihan suatu beban berupa perjanjian utang piutang, hak dimaksudkan untuk dialihkan. Komitmen ini wajib dipenuhi oleh setiap orang dan badan hukum yang tunduk pada hak atas tanah berdasarkan hukum pertanahan/agraria.

Dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dikenal istilah Bangsa Indonesia yang artinya ialah: "Negara sebagai organisasi kekuasaan yang ada di Indonesia, berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan, dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak memberikan pengaturan tentang agraria, hanya memberikan ruang lingkup agraria meliputi bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya." Dalam hal mengenai tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yaitu: "Atas dasar hak dinyatakan sebagai menguasai dari negara sebagai yang dimaksud Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah,

yang dapat diberikan kepadanya dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum” (Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, 1960).

Perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”. Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang menetapkan: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku“.

Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa salah satu perbuatan hukum yang menyebabkan terjadinya peralihan hak atas tanah dan harus didaftarkan balik namanya adalah perbuatan hukum jual-beli yang aktanya dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh dan/atau di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang lazimnya disebut dengan AJB balik nama dan selanjutnya digunakan sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Suatu AJB balik nama sebagai alat pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah akta otentik sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional/Menteri Agraria Nomor 8 Tahun 2013 tentang Bentuk Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya (dalam hal perbuatan hukum jual beli dihadiri kuasanya) di hadapan PPAT dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi, yang dapat memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak tersebut.

Setelah semua syarat untuk diselenggarakannya/dibuatnya akta jual beli terpenuhi, oleh PPAT dibacakan isi akta tersebut agar dimengerti oleh para pihak tentang apa diperjanjikan untuk kemudian ditandatangani sebagai wujud persetujuannya atas perbuatan hukum yang dimaksud dalam akta dimaksud.

Dalam perjanjian hutang piutang adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak dengan pihak lainnya atau disebut juga pihak debitur dan pihak kreditur. Pihak debitur meminjam sejumlah uang dengan jangka waktu tertentu dan akan dikembalikan kepada pihak kreditur beserta sejumlah bunga yang akan dikenakan dari jumlah peminjaman pokoknya sebagai hak keuntungan dari kreditur. Biasanya perjanjian ini tidak memerlukan agunan atau jaminan tetapi dibuat berdasarkan asas kepercayaan antar pihak-pihak yang bersangkutan. Perjanjian hutang piutang dapat dibuat di bawah tangan maupun dapat dibuat di hadapan pejabat yang berwenang. Perjanjian hutang piutang dapat dilakukan oleh siapa saja yang mempunyai kemampuan untuk itu antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman.

Dalam kegiatan hutang piutang berupa peminjaman uang sering terjadi di masyarakat dengan suatu jaminan hutang yang diserahkan oleh penerima pinjaman kepada pemberi pinjaman. Jaminan hutang adalah memberikan suatu keyakinan kepada pihak kreditur atas pembayaran utang-piutang yang telah diberikannya kepada debitur, di mana hal ini terjadi dikarenakan hukum atau terbit dari suatu perjanjian yang bersifat aksesoir terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan suatu hutang piutang. Pinjam-meminjam ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat

bahwa pihak yang meminjam ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dengan keadaan yang sama pula.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan suatu perjanjian awalan dalam peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli sebagai suatu pengikatan awal. Selain itu PPJB juga dapat dikatakan sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) yang memiliki tujuan akhir untuk dilakukannya penyerahan (*levering*) hak atas tanah, yaitu dengan dibuatnya Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Perjanjian hutang piutang dapat dilakukan oleh siapa saja yang mempunyai kemampuan untuk itu antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman.

Dalam kegiatan hutang piutang berupa peminjaman uang sering terjadi di masyarakat dengan suatu jaminan hutang yang diserahkan oleh penerima pinjaman kepada pemberi pinjaman. Jaminan hutang adalah memberikan suatu keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran hutang piutang yang telah diberikannya kepada debitur, di mana hal ini terjadi dikarenakan hukum atau terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan suatu hutang piutang. Jaminan kebendaan di dalam Kitab Undang- Undang Hukum Perdata diatur di dalam Pasal 1131 yang menyatakan bahwa segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu.

Jaminan yang paling sering digunakan dalam jaminan hutang piutang adalah tanah dikarenakan memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilai.

Perjanjian hutang piutang ini dilakukan oleh pihak debitur terutama untuk membantu neraca keuangannya, baik itu untuk memperbesar bisnisnya, menutup utangnya pada pihak lain ataupun agar tidak terkena pailit. Pihak kreditor sendiri memperoleh keuntungan karena mendapatkan bunga yang cukup besar dari nominal pokok pinjaman debitur. Perjanjian hutang piutang sendiri jika tidak dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan untuk mendapatkan agunan, hak tagihnya hanya berposisi sebagai hak pribadi yang memiliki sifat gugat perorangan yang hanya dijamin oleh Pasal 1131 KUH Perdata dan tidak mempunyai hak gugat kebendaan.

PPJB yang dibuat dengan latar belakang perjanjian hutang piutang sering sekali terjadi di masyarakat. Banyak masyarakat yang tidak paham dengan akibat hukum pelaksanaan PPJB. Sering kali PPJB hanya dianggap jual beli yang dibuat dengan main-main tidak memiliki kekuatan hukum dikarenakan PPJB hanyalah merupakan pelaksanaan tanggung jawab moral dari hutang piutang antara debitur (yang berhutang) kepada pemberi hutang (kreditor).

Padahal PPJB memiliki kekuatan hukum sebagai perjanjian awalan dalam pengikatan jual beli. Pembeli objek dari PPJB bisa menjadikan PPJB tersebut menjadi akta jual beli dan melakukan balik nama sertifikat. Hal ini pastinya akan merugikan si penjual, yang pada faktanya si penjual adalah debitur yang menjaminkan aset miliknya yang berupa benda tidak bergerak (tanah) kepada si penjual yang merupakan pemberi hutang (kreditor). Banyak Pelaksanaan PPJB yang dilatarbelakangi oleh hutang piutang berakhir dengan gugatan di pengadilan. Gugatan yang didaftarkan oleh si berhutang (debitur) yang dalam PPJB sebagai penjual.

Pada permasalahan tesis ini kasus putusan nomor 143/PDT/2016 /PT.DKI, bahwa dalam permasalahan ini pihak-pihak yang berhutang kepada Tergugat I, debitur sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) pada mulanya mempunyai hubungan hukum,

dibuktikan dengan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2006 di hadapan Notaris MS (Tergugat II). Kedua belah pihak mengikatkan diri pada tanggal 3 Oktober 2006 dan selanjutnya dibuatkan Surat Penyerahan Agunan sebagaimana tertuang dalam Surat Penyerahan Barang Agunan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah disahkan oleh Notaris MS, nomor 68/L/2006. tanggal 3 Oktober 2006, dengan batas jangka waktu pinjaman 2 (dua) bulan dengan jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan milik Penggugat.

Berdasarkan Surat Penyerahan Barang Jaminan tersebut diatas apabila Para Penggugat membayar kembali hutangnya sampai dengan tanggal 3 Desember 2006, maka barang jaminan 4 buah perhiasan milik Para Penggugat akan dikembalikan kepada Para Penggugat dan berlaku sebaliknya barang jaminan akan menjadi milik Tergugat I manakala Para Penggugat tidak dapat Pelunasan hutang sesuai dengan jangka waktu yang telah diperjanjikan dan oleh karena Para Penggugat tidak dapat melunasi hutangnya sesuai jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka Penggugat pun telah rnengikhlaskan obyek jaminan berupa 4 (empal) perhiasan dengan nilai total kurang lebih Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) tersebut digunakan untuk menutup hutang Para Penggugat;

Walaupun sebenarnya terdapat kontrak antara Penggugat dan Tergugat I, namun perjanjian tersebut tetap dilaksanakan atas dasar itikad baik Penggugat dalam melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan objek jaminan berupa empat (empat) buah perhiasan, sebagaimana tercantum dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang.

Tergugat I ternyata merencanakan perbuatan jahatnya sejak awal, tanpa sepengetahuan Penggugat, dengan memanfaatkan kondisi Penggugat dan keadaan perekonomian yang sedang menurun, dimana Penggugat tidak hanya menjadi objek jaminan atas hutang di tahun tersebut. berupa empat buah perhiasan (empali) yang diinginkan oleh Tergugat I, namun Tergugat I tersebut juga mengincar harta bersama Penggugat satu-satunya yaitu rumah dan tanahnya di Taman Alfa Lindash K.6/29, Kecamatan Petukangan Utara, Pesanggrahan. Kecamatan, Jakarta Selatan.

Para Penggugat terheran-heran ketika menandatangani Akta Pengakuan Hutang dan Akta Jual Beli secara bersama-sama, serta menerima pinjaman dari Tergugat I pada tanggal 3 Oktober 2006, untuk Tergugat I sejumlah Rp 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Dari uang pinjaman tersebut, Tergugat I langsung meminta dipotong bunga senilai Rp. 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), artinya Penggugat hanya menerima Rp. 1.750.000.000,00 (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta rupiah), padahal Pasal 2 Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2006 di hadapan Notaris MS menyatakan “tidak dikenakan bunga atas hutang ini”;

Meskipun keadaan keuangan Penggugat memang sedang sulit di tengah masa terhutang dan piutang, namun mereka tetap berupaya dengan itikad baik untuk memenuhi kewajibannya dan meminta kebijaksanaan dari Tergugat I. Namun Tergugat I kurang bijak dalam menyikapi hal tersebut. niat baik, dan pada tanggal 11 Juli 2008, atas tekanan Penggugat, diminta untuk menandatangani kembali Perjanjian Jual Beli (PPJB). Berdasarkan PPJB tersebut, Tergugat I kemudian menggunakannya untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109 Tahun 2008 tanggal 20 Agustus 2008 di hadapan Ny. SJ, Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (Tergugat III).

Para Penggugat berpendapat bahwa sejumlah kejanggalan yang berkaitan dengan penyelundupan hukum dan/atau akrobatik hukum dari Perjanjian Utang yang diubah menjadi perjanjian jual beli yang mengikat secara hukum dan Akta Jual Beli berdasarkan Kuasa Jual Beli Penggugat I, sangatlah tidak adil. dan tidak logis karena sebagian utang tersebut telah dilunasi sebagian, dan jika dicantumkan nilai empat (empat) perhiasan milik Tergugat I, maka utang Penggugat I telah lunas. Anehnya, objek gugatan Penggugat juga

dinilai jauh lebih rendah dari harga pasar, yaitu Rp. 950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), dimana setelah dilakukan verifikasi Para Penggugat berpendapat bahwa sejumlah kejanggalan yang berkaitan dengan penyelundupan hukum dan/atau akrobatik hukum dari Perjanjian Utang yang diubah menjadi perjanjian jual beli yang mengikat secara hukum dan Akta Jual Beli berdasarkan Kuasa Jual Beli Penggugat I, sangatlah tidak adil. dan tidak logis karena sebagian utang tersebut telah dilunasi sebagian, dan jika dicantumkan nilai empat (empat) perhiasan milik Tergugat I, maka utang Penggugat I telah lunas. Anehnya, objek gugatan Penggugat juga dinilai jauh lebih rendah dari harga pasar, yaitu Rp. 950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), dimana setelah dilakukan verifikasi.

Penggugat juga meminta kepada Pengadilan Negeri Jakarta untuk menetapkan status Penggugat sebagai pihak yang mempunyai kewajiban sebagai orang perseorangan yang mempunyai utang kepada Tergugat I dengan cara pembayaran utang, dengan menyatakan bahwa mereka sadar sepenuhnya akan kedudukannya sebagai debitur. Penggugat meminta agar Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 dibuat dihadapan Ny. SJ, karena kurangnya nilai hutang yang ada dan adanya penjualan tersebut. dan pembelian yang dilakukan oleh Tergugat I dilandasi oleh adanya utang dan terjadi karena memanfaatkan kondisi perekonomian Penggugat yang sedang terpuruk. Oleh karena Tergugat nyata-nyata melakukan perbuatan kekerasan ekonomi terhadap Penggugat yang berada dalam posisi rentan dan terpojok sebagaimana kronologis di atas, maka sudah selayaknya dan patut diperolehnya kepastian hukum yang adil apabila gugatan Penggugat dikabulkan karena gugatan guo beralasan dan berdasar secara hukum.

Walaupun Penggugat adalah sepasang suami istri yang berkewarganegaraan Indonesia, namun Pasal 28 D ayat (1) UU menyatakan bahwa Penggugat mempunyai hak yang sama di hadapan hukum (equality before the law) untuk menegakkan keadilan dan menjamin kepentingannya sebagai warga negara. . “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum,” sesuai UUD 1945.”;

Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak memperoleh keadilan dengan mengajukan permohonan, pengaduan, dan tuntutan dalam perkara pidana, perdata, dan administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sebagaimana tercantum dalam Pasal 17 UU No. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. ketidakberpihakan sesuai dengan hukum acara, yang menjamin penilaian yang tidak memihak oleh hakim yang jujur, adil, dan benar.” Dengan demikian, secara logis Penggugat mempunyai hak untuk sepenuhnya mewujudkan hak asasi manusianya tanpa menghadapi diskriminasi apa pun.

Para Penggugat menegaskan bahwa mereka adalah subjek hukum yang bonafid dalam arti rechtspersonson, yang dibubuhi rechtsbevegheid sebagai sarana untuk memperkuat hak dan kewajibannya, dalam hal mereka memilih untuk memberikan kuasa, mengajukan gugatan, atau melakukan pembelaan. Mereka benar. Selain itu, gugatan a quo dimaksudkan sebagai tuntutan atas hak-hak yang dipersengketakan dan diajukan ke pengadilan untuk diambil keputusan. Juga sebagai permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang bersangkutan mengenai suatu tuntutan terhadap pihak lain, yang harus ditinjau oleh pengadilan menurut tata cara tertentu sebelum diambil keputusan mengenai gugatan itu.

Bahwa suatu kepentingan hukum yang sekaligus sebagai sarana pengamanan hak in casu Penggugat adalah hak milik atas bangunan dan tanah di kawasan Taman Alfa Indah K.6/29 Kelurahan Petungkungan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, yang diambil alih oleh Penggugat menikah pada tanggal 21 Januari 1977 sebagai suami istri.

Tanah dan objek bangunan tersebut dibeli pada tahun 1982 dan didaftarkan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Selatan sebagai landasan hukum hak Penggugat;

Penggugat merasa sikap dan perbuatan Tergugat I telah melanggar hak subjektifnya mengenai objek gugatan. Tergugat I bersama-sama Tergugat II dan Tergugat III telah memanfaatkan keadaan keuangan Penggugat yang sedang genting dan menurun, sehingga mereka berhutang uang kepada Tergugat I (Misbruik Van Omstandigheden). Meskipun utang tersebut telah dibayar sebagian dan dijamin dalam bentuk empat (empat) buah perhiasan senilai Rp. 1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah), Penggugat masih dalam tekanan dan ketakutan masuk penjara karena bunga utangnya dianggap sangat tinggi dan tidak cukup untuk melunasi utang Penggugat,

Sehingga ketika diminta untuk menandatangani perjanjian jual beli objek gugatan, Penggugat sangat keberatan karena objek gugatan hanya bernilai dalam akta sebesar Rp. 950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), padahal seharusnya bernilai Rp. 4.680.000.000,00 (empat miliar enam ratus delapan puluh juta rupiah). Namun saat itu, Tergugat I meyakinkan Penggugat bahwa perjanjian tersebut hanya dilakukan untuk memperkuat posisi utang-utang yang masih harus mereka bayar, dan kepemilikan tidak akan beralih kepada Tergugat I. Dengan demikian, pada tanggal 11 Juli 2008, Penggugat menandatangani Perjanjian Jual Beli (PPJB) dengan tekanan yang sangat berat, namun betapa terkejutnya Penggugat

Dalam perkara gugatan Penyalahgunaan Kondisi Perekonomian (Misbruik Van Onstandigheden), Tergugat I melanjutkan pengurusannya di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) guna mengalihkan kepemilikan tanah kepada Tergugat I. Akhirnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 621/Petukangan Utara diterbitkan dan ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama LJT (Tergugat I). Akibatnya dalam mengajukan gugatan, Tergugat I sekaligus bertindak sebagai pembeli (Pihak Kedua) dan penjual (Pihak Pertama) berdasarkan surat kuasa mutlak yang tercantum dalam PPJB tanggal 11 Juli 2008 dari Penggugat I.

Tergugat tunduk pada hukum perdata dalam arti rechtspersoon, artinya mempunyai hak dan kewajiban yang melekat padanya, termasuk hak dan kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan hukum (point d'interet) penggugat yang merupakan pihak materil dalam perkara tersebut. rasa eiser, sebelum sidang;

Berdasarkan uraian tersebut di atas. maka jelaslah bahwa Para Penggugat mempunyai kedudukan dan kepentingan hukum untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Turut Tergugat karena akibat perbuatan Para Tergugat tersebut telah menciderai hak dari Para Penggugat yang telah dilindungi oleh hukum, dan dengan kedudukan dan kepentingan hukumnya sendiri, maka Para Tergugat berkewajiban untuk memulihkan kembali hak dari Para Penggugat yang telah tercederai dengan cara mengembalikan penguasaan hak dan kepemilikan atas objek gugatan menjadi milik Para Penggugat dan sebagai pemegang alas hak yang sah;

Dalam putusannya hakim memutuskan menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat Konpensi/Para Tergugat Rekonpensi;

Dalam hal ini perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari oleh perjanjian utang piutang, maka sesuai dengan teori akibat menurut menurut R. Soeroso akibat suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Tindakan ini dinamakan tindakan hukum, jadi dengan kata lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu tindakan hukum.

Dalam kasus perjanjian jual beli yang didasari utang piutang yang diberikan kuasa

menjual merupakan salah satu bentuk dari kuasa yang sering ditemui dalam praktik sehari-hari di kantor notaris. Kuasa Menjual ini biasanya sangat terkait dengan peralihan hak atas tanah.

Akan tetapi surat kuasa jual sering dibuat setelah perjanjian kredit atau hutang piutang, dengan alasan bank sangat membutuhkan surat kuasa jual tersebut, mengingat penggunaan lembaga hak tanggungan membutuhkan waktu lama untuk pelunasan pinjaman debitur, bank cenderung melakukan tindakan yang lebih cepat dan praktis serta biaya yang ringan, karena lamanya proses penjualan objek jaminan dengan menggunakan lembaga hak tanggungan.

Fungsi dari akta kuasa menjual merupakan alat bukti otentik untuk adanya tindakan hukum tersebut. Oleh karena itu tata cara/prosedur dari pembuatan akta otentik sesuai dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 tahun 2004 jo Undang-Undang No. 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) harus dipenuhi, karena akan berakibat aktanya bukan hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, tetapi akta tersebut menjadi batal demi hukum.

Sanksi terhadap dilanggarnya ketentuan mengenai tata cara atau prosedur tertentu di dalam pembuatan akta otentik dicantumkan di dalam ketentuan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris. Pemberian kuasa yang diberikan dan ditandatangani oleh debitur atau pemilik jaminan kepada kreditor pada tanggal yang bersamaan dengan tanggal penandatanganan akta pengakuan utang atau perjanjian kredit untuk menjual barang, jaminan secara di bawah tangan. Menurut Budiono bertentangan dengan asas yang bersifat bertentangan dengan kepentingan umum (*van openbaare orde*) karena penjualan benda jaminan apabila tidak dilakukan secara sukarela haruslah dilaksanakan di muka umum secara lelang menurut kebiasaan setempat, sehingga pemberian kuasa jual semacam ini adalah batal demi hukum.

Teori kepastian menurut Jan Michiel Otto bahwa kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis, dalam hal ini Jan Michiel Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh. Bahwa untuk kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto membuat kemungkinan dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

Bahwa kepastian hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari oleh perjanjian utang piutang dimana dalam perjanjian jual beli tersebut tidak ada unsur paksaan, untuk itu pihak merasa dirugikan dalam transaksi jual beli dapat menempuh langkah - langkah hukum yang seharusnya dilakukan oleh pihak si berpiutang akibat terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh si berutang adalah bukan merubah perjanjian utang piutang menjadi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), melainkan melanjutkan proses upaya hukum yang diakibatkan oleh wanprestasinya si berutang, yaitu melalui somasi lisan.

Kemudian somasi tertulis, apabila jika langkah somasi ini tetapi tidak dihiraukan oleh si berutang, maka langkah selanjutnya adalah mengajukan gugatan ke pengadilan. Proses gugatan di pengadilan ini di waktu sekarang tidak dapat langsung proses gugatan,

melainkan harus menempuh proses mediasi di pengadilan dengan waktu yang disediakan selama 30 hari dan dapat ditambah 10 hari. Proses mediasi di pengadilan ini dipimpin oleh seorang hakim, dan hakim ini tidak akan menjadi hakim dalam proses gugatan selanjutnya, kemudian jika proses mediasi ini tidak diperoleh kata sepakat di antara pihak yang bersengketa, maka baru diagendakan untuk proses persidangan yang dimulai dari gugatan, jawaban gugatan, pembuktian dan putusan.

Perjalanan proses sidang perdata inilah yang dianggap tidak efisien, karena memerlukan waktu yang lama, bahkan akhir putusan hakim pun dapat dilakukan upaya hukum, baik upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa, Hal ini semua dapat memakan waktu yang bertahun-tahun, bahkan ada perkara yang telah sampai di putusan peninjauan kembali, jika memenuhi syarat dapat dilakukan PK-2.

Dampak atau akibat dari lama dan berbelitnya proses upaya hukum dalam bentuk hukum perdata, salah satunya mengakibatkan langkah penyelundupan hukum sehingga proses tersebut menarik persoalan perdata keranah pidana, sedangkan dalam hukum pidana itu sendiri, bahwa langkah pidana merupakan upaya terakhir dalam penegakan hukum, yang dikenal sebagai asas ultimum remedium.

Dalam hal ini perjanjian pinjam meminjam (hutang piutang) tidak dapat diubah menjadi PPJB. Karena baik perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian pengikatan jual beli masing- masing sama sebagai perjanjian yang berdiri sendiri, yang sama-sama sebagai perjanjian nominal. Walaupun tidak ada larangan karena ini ranah perdata dan hal itu dapat dilakukan berdasarkan pasal 1320 dan 1338 KUHP Perdata, namun ketentuan pasal 1339 KUHP Perdata juga suatu kesatuan yang utuh dan tidak boleh disampingi atau diselundupi, bahwa perbuatan yang tidak patut dilakukan maka jangan dilakukan.

Penyelesaian sengketa hutang piutang dengan cara membuat dan menandatangani PPJB telah membawa kerugian bagi pihak si berutang, karena jika tidak terbayar hutangnya, maka benda jaminannya dapat dilakukan AJB dan Balik Nama (berpindah hak kepemilikannya seketika). Sedangkan maksud si berutang bersedia memberikan jaminan hak atas tanah dan bangunannya kepada si berpiutang adalah memberikan jaminan bahwa hutangnya akan dilunasi dan bukan untuk menjual benda jaminan. Di situlah letaknya telah terjadi perbuatan yang tidak patut atau melanggar kepatutan.

Cara penyelesaian si berpiutang dalam menagih hutang kepada si berutang sudah diatur tata caranya dalam KUHP Perdata dan bukan diubah menjadi PPJB, karena PPJB sebenarnya perjanjian yang berdiri sendiri dan telah terjadi jual belinya, hanya pelaksanaannya dalam beberapa bulan kemudian. Si berpiutang dalam menyikapi wanprestasinya si berutang seharusnya melalui lembaga insbrekesteling, yaitu suatu lembaga atau tempat yang disediakan oleh undang-undang (KUHP Perdata) untuk menyatakan bahwa si berutang lalai dan tetap melalaikan somasi masih juga belum dibayar, maka si berutang tidak dapat melakukan *parate executie* sepanjang si berutang tidak rela dan ikhlas untuk memberikan hak kebendaan tersebut.

SIMPULAN

Kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari perjanjian hutang piutang bahwa perjanjian yang didasarkan hutang piutang menimbulkan konsekwensi yang ditimbulkan dari perjanjian tersebut, bahwa dalam proses jual beli hak atas tanah bisa melakukan upaya hukum dalam bentuk hukum perdata, sedangkan Penyelesaian sengketa hutang piutang dengan cara membuat dan menandatangani PPJB telah membawa kerugian bagi pihak si berutang, karena jika tidak terbayar hutangnya, maka benda jaminannya dapat dilakukan AJB dan Balik Nama (berpindah hak

kepemilikannya seketika). Sedangkan maksud si berutang bersedia memberikan jaminan hak atas tanah dan bangunannya kepada si berpiutang adalah memberikan jaminan bahwa hutangnya akan dilunasi dan bukan untuk menjual benda jaminan. Di situlah letaknya telah terjadi perbuatan yang tidak patut atau melanggar kepatutan.

DAFTAR PUSTAKA

Gatot Supramono, *Perjanjian Hutang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2013

R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.

Budiono, H. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian & Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011

Otto Jan Michiel terjemahan Tristram Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT. Revika Aditama, Bandung, 2006.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris;

Kode Etik Notaris;

Jurnal

Anggriawan, E. *Perlindungan Hukum Terhadap Debitur yang Diancam oleh Kreditur Dalam Perjanjian Hutang Piutang Secara Online*. *Jurnal Pemuliaan Hukum*, 3(2), 65–82, 2021.

Prasetyawati, N., & Hanoraga, T. *Jaminan Kebendaan dan Jaminan Perorangan Sebagai Upaya Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Piutang*. *Jurnal Sosial Humaniora*, 8(1). 2015.

Al Hadid, U. M. *Keabsahan Surat Kuasa Jual Berdasarkan Perjanjian Hutang Piutang Yang Dibuat Secara Notariil Akta Dihadapan Notaris*. *Indonesian , Journal of Criminal Law*, 1(1), 2019, 65–76.

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).

Boris Tampubolon, *Bolehkah memiliki benda yang dijaminakan, terdapat pada web.id/pengacara-konsultanhukum-property-bolehkah-memiliki-benda-yang-dijaminkan/ diakses 16 Agustus 2024*

Dian Ekawati, et.al, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, *Jurnal Abdi Masyarakat*, Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang, Vol. 2, Nomor 1.

Darnus, A. B. B., Nawi, S., & Poernomo, S. L. *Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah yang Mengalami Sengketa*. *Journal of Lex Generalis (JLG)*, 3(8), 1282–1293. Retrieved from <http://www.pasca-umi.ac.id/index.php/jlg/article/view/1004>, 2022. diakses 27 Mei 2024

Nento, F, *Tinjauan Hukum Hapusnya Perikatan Jual Beli Barang Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. *Lex Crimen*, 5(6). Retrieved from <https://ejournal.unsrat.ac.id/v3/index.php/lexcrimen/article/view/13471>, 2016, diakses 27 Mai 2024

Ramadhani, R. *Pendaftaran Tanah Sebagai Langkah Untuk Mendapatkan Kepastian Hukum Terhadap Hak Atas Tanah*. *SOSEK: Jurnal Sosial Dan Ekonomi*, 2(1), 31–40, 2021

Internet

<https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i02.p05>, diakses 27 Mai 2024