

**KEABSAHAN JUAL BELI BENDA JAMINAN TIDAK MELALUI LELANG (STUDI
PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 3507 K/PDT/2023)**

Nanda Rizqiani Saputri¹, Sulistyandari², Rahadi Wasi Bintoro³

^{1, 2} Universitas Jendral Soedirman

Alamat e-mail : nandarizqi160896@gmail.com

ABSTRACT

This research analyzes the validity of the sale and purchase of collateral objects carried out without going through an auction process, as examined in Supreme Court Decision Number 3507 K/Pdt/2023. This study focuses on civil law aspects related to the sale and purchase agreement and its implications for the protection of the rights of creditors, debtors, and third parties involved. This research uses normative legal research methods with statutory, case, and conceptual approaches. Data sources include primary legal materials, such as court decisions and related regulations, as well as secondary legal materials in the form of relevant legal literature. Data collection techniques were carried out through literature study, and data analysis using descriptive qualitative methods. The results show that the sale and purchase of collateral objects without auction authorized through a deed of sale and purchase is legally flawed and contrary to applicable laws and regulations. Supreme Court Decision Number 3507 K/Pdt/2023 stated that the defendants' actions, which included making a sale and purchase deed without the knowledge of the owner of the collateral object, were unlawful. The decision overturned a previous court decision that declared the sale and purchase deed valid. The differences in legal considerations between the District Court, High Court, and Supreme Court reflect the importance of consistent enforcement of legal procedures in the sale and purchase of collateral. This research confirms that the implementation of auction as a formal mechanism for the execution of collateral is very important to ensure legal certainty and protect the rights of all interested parties. The practical implication of this finding is the need to strengthen supervision of collateral execution to prevent violations that can harm debtors and disrupt legal stability in the field of property security.

Keywords: Sale and Purchase of Security Objects, Auction, Unlawful Acts, Mortgage Rights, Validity of Sale and Purchase Deed.

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis keabsahan jual beli benda jaminan yang dilakukan tanpa melalui proses lelang, sebagaimana dikaji dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023. Kajian ini berfokus pada aspek hukum perdata terkait perjanjian jual beli serta implikasinya terhadap perlindungan hak kreditur, debitur, dan pihak ketiga yang terlibat. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan

konseptual. Sumber data meliputi bahan hukum primer, seperti putusan pengadilan dan peraturan terkait, serta bahan hukum sekunder berupa literatur hukum yang relevan. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka, dan analisis data menggunakan metode kualitatif deskriptif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa jual beli benda jaminan tanpa lelang yang disahkan melalui akta jual beli cacat hukum dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 menyatakan perbuatan para tergugat, yang mencakup pembuatan akta jual beli tanpa sepengetahuan pemilik benda jaminan, merupakan perbuatan melawan hukum. Putusan tersebut membatalkan putusan pengadilan sebelumnya yang menyatakan akta jual beli tersebut sah. Perbedaan pertimbangan hukum antara Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, dan Mahkamah Agung mencerminkan pentingnya penegakan prosedur hukum yang konsisten dalam pelaksanaan jual beli benda jaminan. Penelitian ini menegaskan bahwa pelaksanaan lelang sebagai mekanisme formal eksekusi benda jaminan sangat penting untuk memastikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak semua pihak yang berkepentingan. Implikasi praktis dari temuan ini adalah perlunya penguatan pengawasan terhadap eksekusi jaminan untuk mencegah pelanggaran yang dapat merugikan debitur dan mengganggu stabilitas hukum di bidang jaminan kebendaan.

Kata Kunci: Jual Beli Benda Jaminan, Lelang, Perbuatan Melawan Hukum, Hak Tanggungan, Keabsahan Akta Jual Beli.

A. Pendahuluan

Hukum perjanjian adalah hukum yang mengatur mengenai hal-hal yang berhubungan dengan masalah perjanjian, yang dibuat oleh dua atau lebih orang. Hukum perjanjian tidak hanya mengatur mengenai keabsahan suatu perjanjian yang dibuat oleh para pihak, tetapi juga akibat dari perjanjian tersebut, penafsiran, dan pelaksanaan dari perjanjian yang dibuat tersebut (Widjaja, 2007).

Perjanjian adalah satu hal yang penting dalam hukum perdata, oleh karena itu hukum perdata banyak

mengatur peraturan hukum yang berdasar atas janji-janji seseorang kepada orang lain. Perjanjian adalah satu peristiwa ketika seorang berjanji kepada orang lain atau orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis.

Dalam masyarakat, perolehan tanah lebih sering dilakukan dengan

pemindahan hak, yaitu melalui jual beli. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, demikian rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Berdasarkan pada rumusan yang diberikan tersebut dapat dilihat bahwa jual beli merupakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini terwujud dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual (Widjaja & Muljadi, 2004).

Sebelum jual beli dilakukan antara pemilik tanah dan calon pembeli, tentunya sudah dicapai kata sepakat mengenai akan dilakukannya jual beli tanah mana yang akan dijual dan berapa harganya, bilamana jual belinya akan dilakukan. Kata sepakat itu menimbulkan perjanjian, yang kiranya dapat disebut perjanjian akan (melakukan) jual beli (Parangin, 1991).

Jual beli tanah menurut Hukum Adat merupakan perbuatan

pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang. Sejak diberlakukannya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertugas membuat aktanya. Dengan diberlakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan.

Syarat jual beli tanah ada dua yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, setelah terpenuhinya syarat materiil maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Dalam Yurisprudensi MA No. 123/K/Sip/1971, pendaftaran hanyalah perbuatan administrasi belaka, artinya bahwa pendaftaran bukan merupakan syarat bagi sahnya

atau menentukan saat berpindahnya hak atas tanah dalam jual beli (Sutedi, 2013). Selain mengenai syarat sahnya perjanjian dalam jual beli sebagaimana dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara, ketentuan lain dalam peralihan keabsahan jual beli perlu diperhatikan. Karena dalam undang-undang mengatur perjanjian jual beli ada yang memang diperbolehkan hanya secara dibawah tangan seperti perjanjian kerja, sewa-menyewa dll. Adapula undang-undang yang mengatur harus dibuat secara otentik seperti dalam jual beli tanah.

Jual beli benda jaminan yang tidak melalui proses lelang kerap menjadi perdebatan di kalangan masyarakat dan dunia hukum. Dalam praktiknya, benda jaminan seperti tanah, kendaraan bermotor, atau properti lainnya sering kali diperjualbelikan langsung oleh pihak yang memegang jaminan, tanpa melalui proses lelang sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini menimbulkan pertanyaan tentang keabsahan transaksi tersebut dari sudut pandang hukum perdata maupun hukum jaminan.

Benda yang digunakan sebagai jaminan bank tersebut apabila ternyata debitur tidak mampu mengembalikan pinjamannya, maka jaminan tersebut disita untuk dieksekusi. Istilah jaminan sering bertukar dengan istilah agunan. Menurut *Muhammad Djumhana*, apabila yang dimaksud jaminan itu adalah sebagaimana yang dimaksud jaminan itu adalah sebagaimana ditegaskan dalam pemberian kredit menurut Pasal 2 Ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, maka jaminan itu adalah: "suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan yang diperjanjikan".

Lelang adalah salah satu jenis jual beli dimana penjual menawarkan barang di tengah keramaian lalu para pembeli saling menawar dengan suatu harga. Namun akhirnya penjual akan menentukan, yang berhak membeli adalah yang mengajukan harga tertinggi. Lalu terjadi akad dan pembeli tersebut mengambil barang dari penjual. Lelang atau penjualan di muka umum, memberikan beberapa manfaat atau kebaikan dibandingkan

dengan penjualan yang lainnya, yaitu, adil, cepat, aman mewujudkan harga yang tinggi dan memberikan kepastian hukum. Di dalam proses pelelangan penjualan yang dilakukan secara lelang wajib didahului dengan pengumuman lelang yang dilakukan oleh penjual melalui surat kabar, selebaran, tempelan yang mudah dibaca oleh umum dan atau melalui media elektronik termasuk internet di wilayah kantor lelang tempat barang yang akan dilelang. Tujuan diadakannya pengumuman lelang adalah agar dapat diketahui oleh masyarakat luas serta memberikan kesempatan bagi pihak ketiga yang merasa dirugikan untuk mengajukan sanggahan atau keberatan melalui (Kanter et al, 2017).

Lelang di Indonesia didasarkan pada Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (selanjutnya disebut PMK Pelaksanaan Lelang). Berdasarkan Pasal 1 ayat 1 PMK Pelaksanaan Lelang menyebutkan Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan/atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi, yang

di dahului dengan Pengumuman Lelang. Ada berbagai jenis lelang yaitu, lelang eksekusi, lelang non eksekusi wajib, dan eksekusi sukarela. Pelelangan yang berkaitan dengan objek hak tanggungan adalah lelang eksekusi berdasarkan Pasal 6 UU Hak Tanggungan. Setiap pelaksanaan lelang harus dilakukan dihadapan Pejabat Lelang sebagai Pejabat Umum kecuali ditentukan lain oleh peraturan Perundang-Undangan. Pejabat lelang diangkat khusus oleh Menteri yang diberi wewenang untuk memimpin proses lelang dan membuat Akta Risalah Lelang pada akhir proses lelang. Sebagai bukti pelaksanaan lelang, maka Pejabat Lelang wajib membuat sebuah berita acara yang dinamakan Akta Risalah Lelang.

Ketentuan yang mengatur tentang jaminan seperti Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT), Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dan peraturan lainnya menekankan pentingnya proses lelang sebagai mekanisme untuk menjual benda jaminan guna melindungi kepentingan semua pihak terkait. Namun, dalam praktiknya, banyak terjadi penyimpangan karena alasan

efisiensi, kebutuhan mendesak, atau kesepakatan antara kreditur dan debitur.

Berdasarkan Pasal 6 dan 20 UUHT, maka sebagaimana kajian penulis pada bagian sebelumnya menyimpulkan, jual beli atas objek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan dengan dua cara, yaitu secara lelang dan dibawah tangan melalui persetujuan antara pihak kreditur dan debitur, dimana penjualan objek jaminan hak tanggungan secara lelang dilakukan oleh penerima hak tanggungan dan dalam penguasaan sendiri melalui lembaga pelelangan umum yang juga diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang. Sedangkan penjualan objek jaminan secara sukarela dilakukan oleh kreditur dengan adanya persetujuan dari debitur sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT.

Dalam kajian penulis berdasarkan uraian Pasal 20 UUHT, bahwa setiap perbuatan dalam eksekusi jaminan serta jual beli atas objek jaminan hak tanggungan yaitu setiap janji untuk melaksanakan eksekusi hak tanggungan dengan

cara yang bertentangan dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 20 ayat 1 (satu), ayat 2 (dua), dan ayat 3 (tiga) UUHT batal demi hukum. Hal ini adalah sebagai syarat yang harus terpenuhi secara keseluruhan dan apabila tidak terpenuhi, maka penjualan dapat dikatakan batal demi hukum atau penjualan tersebut dianggap tidak pernah ada sama sekali.

Pentingnya mekanisme lelang tercermin dalam Pasal 6 UUHT yang memberikan hak kepada kreditur untuk menjual benda jaminan melalui pelelangan umum jika debitur wanprestasi. Namun, dalam banyak kasus, benda jaminan justru diperjualbelikan secara langsung tanpa melalui proses tersebut, sehingga menimbulkan potensi permasalahan hukum, terutama terkait perlindungan hak-hak debitur dan pihak ketiga yang berkepentingan. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji keabsahan jual beli benda jaminan yang dilakukan tanpa lelang dari perspektif hukum, serta implikasi hukumnya bagi pihak-pihak yang terlibat.

Salah satu contoh jual beli tidak melalui Lelang terdapat pada

Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Mlg, yang dalam duduk perkaranya Retno Prabowowati (selaku Penggugat) melawan Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan (selaku Tergugat I), Anita Susanty (selaku Tergugat II), Triyono Sugeng (selaku Tergugat III), Henky Indrasworo (selaku Tergugat IV) dan Badan Pertanahan Nasional Kota Batu. Permasalahan berawal Penggugat mempunyai hutang di Bank Muamalat cabang Malang sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), bahwa terhadap Penggugat belum dapat melunasi hutang kepada Bank Muamalat, kemudian Penggugat bertemu dengan Tergugat III dimana Tergugat III bersedia memberikan pinjaman guna melunasi hutang Penggugat kepada Bank Muamalat cabang Malang. Bahwa Tergugat III menyetujui dan memberikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sehingga Penggugat dan Tergugat III membuat kesepakatan yang dituangkan ke dalam Surat Perjanjian dibawah tangan pada tanggal 21 Mei 2015. Bahwa dalam surat perjanjian dibawah tangan yang di tanda

tangani oleh Penggugat dan Tergugat III memuat berupa 2 buah Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 681 yang terbit 18 Agustus 2011, Surat Ukur nomor 00066/BUMIAJI/2011 seluas 68 m² yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) terbit tanggal 18 Agustus 2011, Surat Ukur nomor 0067/BUMIAJI/2011 seluas 94 m², yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, kedua Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Retno Probawati (Selaku Penggugat). Bahwa jangka waktu pengembalian pinjaman tersebut yaitu 5 (lima) bulan.

Pada Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Mlg dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 800/PDT/2022/PT SBY Penggugat sekaligus pemilik jaminan, menggugat pihak Tergugat III selaku kreditur dan beberapa turtut tergugat lainnya Badan Pertanahan Kota Malang. Pada perkara ini Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Majelis Hakim agar para tergugat dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat karena ada

rekayasa Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016 yang dibuat Tergugat I tanpa sepengetahuan Penggugat tentang harga jual belinya, Penggugat dihadapkan dengan Tergugat IV hingga mendandatangani blanko kosong bermaterai yang disiapkan Tergugat II selaku staff Notaris, sehingga atas dasar Akta Jual Beli yang diterbitkan Tergugat I menjadikan Peralihan hak atas objek sengketa sehingga cacat hukum. Pada Putusan Pengadilan Negeri Malang yaitu gugatan Penggugat tidak dapat diterima, dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya adalah menguatkan Putusan Pengadilan Negeri.

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507/K/Pdt/2023, mengabulkan permohonan kasasi dari Penggugat dan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 800/Pdt/2022/PT Sby, kemudian mengadili sendiri yaitu menyatakan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan Penggugat, direkayasa dan cacat hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Dari kasus tersebut antara Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi

dan Mahkamah Agung ada perbedaan, yaitu pada Pengadilan Negeri Malang dan Pengadilan Tinggi Surabaya menyatakan gugatan Penggugat ditolak seluruhnya sehingga Akta Jual Beli dan peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) adalah sah dan tidak cacat hukum. Pada Putusan Mahkamah Agung menyatakan putusan pengadilan negeri dan pengadilan tinggi dibatalkan karena menurut pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Akta Jual Beli adalah di rekayasa dan cacat hukum merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

Dengan adanya perbedaan Putusan Pengadilan Negeri Malang, Pengadilan Tinggi Surabaya dan Putusan Mahkamah Agung menimbulkan perbedaan terhadap Pertimbangan dan Putusan Hakimnya , yang kemudian akan diangkat menjadi permasalahan kedua dalam penelitian ini. Dengan adanya urian diatas maka akan dikaji penelitian berjudul, “Keabsahan Jual Beli Benda Jaminan Tidak Melalui Lelang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023)”

B. Metode Penelitian

Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif (doctrinal research) yang berfokus pada studi dokumen-dokumen hukum, peraturan perundang-undangan, serta putusan pengadilan (Marune, 2023; Benuf & Azhar 2020). Jenis penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan hukum terkait jual beli benda jaminan tanpa lelang. Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan: 1) Pendekatan Perundang-Undangan (Statute Approach), untuk menelaah peraturan-peraturan yang relevan seperti KUHPPerdata, UU Hak Tanggungan, dan PMK No. 213/PMK.06/2020. 2) Pendekatan Kasus (Case Approach), dengan menganalisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507/K/Pdt/2023, serta putusan terkait dari Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. 3) Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach), untuk mengkaji konsep hukum terkait keabsahan perjanjian jual beli dan pelanggaran hukum dalam jual beli jaminan tanpa lelang. Adapun jenis sumber data yaitu data Primer: Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507/K/Pdt/2023 dan data Sekunder: Peraturan perundang-undangan, doktrin atau pendapat

para ahli hukum, serta literatur hukum terkait konsep jual beli, perikatan, dan lelang. Teknik pengumpulan data, data dikumpulkan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu membaca, menelaah, dan menganalisis peraturan hukum, literatur, serta putusan pengadilan yang relevan. Analisis data menggunakan metode analisis kualitatif, yang bertujuan untuk menguraikan dan menafsirkan data secara sistematis berdasarkan teori-teori hukum yang berlaku dan relevan. Data disusun, dikategorikan, dan diinterpretasikan untuk menjawab rumusan masalah penelitian.

C.Hasil Penelitian dan Pembahasan

1. Di Indonesia ada banyak macam-macam jenis perjanjian, diantaranya perjanjian kerja, perjanjian jual-beli, perjanjian sewa menyewa, dan masih ada lagi perjanjian 5 lainnya. Dari peristiwa ini, timbulah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau

dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal Perjanjian itu menerbitkan suatu perikatan antara dua orang yang membuatnya (Subekti, 2005). Dalam bentuknya, perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan. Suatu perjanjian juga dinamakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Dapat dikatakan bahwa dua perkataan (perjanjian dan persetujuan) itu adalah sama artinya. Dengan demikian hubungan antara perikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan perikatan. Perjanjian adalah sumber perikatan, disampingnya sumber-sumber lain. Perkataan kontrak, lebih sempit karena ditujukan kepada perjanjian atau persetujuan yang tertulis. Setiap Perjanjian yang melahirkan suatu perikatan diantara kedua belah pihak adalah mengikat bagi kedua belah pihak bagi yang membuat perjanjian, hal ini berdasarkan atas ketentuan hukum yang berlaku didalam pasal 1338 Kitab Undang Perikatan bersumber

perjanjian dapat dibagi atas perjanjian pada umumnya dan perjanjian - perjanjian khusus (Meliala, 2012).

Hak dan kewajiban dalam perjanjian jual beli sebagaimana diuraikan sebagai berikut:

- a. Hak dan Kewajiban Pihak Penjual
Menurut Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, ketentuan umum mengenai perikatan untuk menyerahkan sesuatu (Pasal 1235 KUH Perdata), dan ketentuan yang diatur secara khusus dalam ketentuan jual-beli (Pasal 1474), penjual memiliki 3 (tiga) kewajiban pokok mulai dari sejak jual-beli terjadi menurut ketentuan Pasal 1458 KUHPerdata. Menurut ketentuan tersebut, secara prinsip penjual memiliki kewajiban untuk:
1) Memelihara dan merawat kebendaan yang akan diserahkan kepada pembeli hingga saat penyerahannya. 2) Menyerahkan kebendaan yang dijual pada saat yang telah ditentukan, atau jika tidak telah ditentukan saatnya, atas permintaan pembeli. 3) Menanggung kebendaan yang dijual tersebut.
- b. Hak dan Kewajiban Pihak Pembeli
Kewajiban utama pihak pembeli

menurut Pasal 1513 KUHPerdata adalah membayar harga pembelian pada waktu dan ditempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian. Jika pada waktu membuat perjanjian tidak ditetapkan tentang itu, si pembeli harus membayar ditempat dan pada waktu dimana penyerahan harus dilakukan (Pasal 1514 KUH Perdata). Menurut Pasal 1515 KUH Perdata, meskipun pembeli tidak ada suatu janji yang tegas, diwajibkan membayar bunga dari harga pembelian, jika barang yang dijual dan diserahkan memberi hasil atau lain pendapatan. Sedangkan yang menjadi hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual. Penyerahan tersebut, oleh penjual kepada pembeli menurut ketentuan Pasal 1459 KUH Perdata merupakan cara peralihan hak milik dari kebendaan yang dijual tersebut (Soeikromo, 2013).

Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Mlg, yang dalam duduk perkaranya Retno Prabowowati (selaku Penggugat) melawan Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan (selaku

Tergugat I), Anita Susanty (selaku Tergugat II), Triyono Sugeng (selaku Tergugat III), Henky Indrasworo (selaku Tergugat IV) dan Badan Pertanahan Nasional Kota Batu. Permasalahan berawal Penggugat mempunyai hutang di Bank Muamalat cabang Malang sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), bahwa terhadap Penggugat belum dapat melunasi hutang kepada Bank Muamalat, kemudian Penggugat bertemu dengan Tergugat III dimana Tergugat III bersedia memberikan pinjaman guna melunasi hutang Penggugat kepada Bank Muamalat cabang Malang. Bahwa Tergugat III menyetujui dan memberikan pinjaman kepada Penggugat sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sehingga Penggugat dan Tergugat III membuat kesepakatan yang dituangkan ke dalam Surat Perjanjian dibawah tangan pada tanggal 21 Mei 2015. Bahwa dalam surat perjanjian dibawah tangan yang di tanda tangani oleh Penggugat dan Tergugat III memuat berupa 2 buah Sertipikat Hak Milik (SHM) milik Penggugat yaitu Sertifikat Hak Milik nomor 681 yang terbit 18 Agustus 2011, Surat

Ukur nomor 00066/BUMIAJI/2011 seluas 68 m² yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, dan Sertifikat Hak Milik (SHM) terbit tanggal 18 Agustus 2011, Surat Ukur nomor 0067/BUMIAJI/2011 seluas 94 m², yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, kedua Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Retno Probawati (Selaku Penggugat). Bahwa jangka waktu pengembalian pinjaman tersebut yaitu 5 (lima) bulan, tetapi jangka waktu berakhir pinjaman tidak di kembalikan.

Hubungan hukum antara pemberi hutang dan penerima hutang dapat berjalan dengan baik, apabila kedua belah pihak menjalankan semua kewajiban tepat pada waktunya sesuai yang telah tertuang di dalam perjanjian. Tentunya untuk mengantisipasi permasalahan tersebut, salah satunya perbuatan hukum tersebut harus dituangkan ke dalam perjanjian tertulis. Diperlukan perjanjian secara tertulis sebagai hubungan hukum antara pemberi dengan penerima utang yaitu perjanjian utang piutang yang merupakan alat bukti yang kuat bagi pemberi utang. Agar dapat lebih memberikan kepastian hukum,

maka perjanjian pinjam meminjam sebaiknya dituangkan secara tertulis dalam akta autentik. Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian pokok sebagai dasar perikatan antara pemberi dengan penerima utang. Untuk beberapa macam utang piutang, terdapat syarat agar penerima utang menyertakan barang miliknya (baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak) sebagai syarat untuk dijadikan sebagai jaminan hutang atau agunan.

Terjadi hubungan hukum berdasarkan perjanjian pinjam meminjam antara penggugat dan tergugat III, yang dituangkan dalam perjanjian dibawah tangan, yang isinya tergugat III memberikan pinjaman kepada penggugat Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah dan pengembaliannya senilai Rp. 420.000.000,00 (empat ratus dua puluh juta), dengan jangka waktu 5 bulan. Jaminan yang tercantum adalah 2 Sertifikat SHM yaitu, Sertifikat Hak Milik nomor 681 yang terbit 18 Agustus 2011, Surat Ukur nomor 00066/BUMIAJI/2011 seluas 68 m² yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, dan Sertifikat Hak Milik (SHM)

terbit tanggal 18 Agustus 2011, Surat Ukur nomor 0067/BUMIAJI/2011 seluas 94 m², yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu, kedua Sertifikat Hak Milik (SHM) atas nama Retno Probawati (Selaku Penggugat).

Dalam KUH Perdata, utang piutang dapat dilakukan dengan perjanjian pinjam meminjam. Pasal 1754 KUHPerdata menyebutkan bahwa pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Konsep utang piutang masuk ke dalam konsep yang diatur oleh Hukum Perdata, hubungan tersebut terjadi karena hal berikut:

- a. Perjanjian antara pihak yang satu dengan yang lain. Misalnya dalam jual-beli, sewa menyewa, utang piutang, tukar menukar, dan pemberian kuasa.
- b. Ketentuan undang-undang yang bermanfaat atau saling menguntungkan bagi pihak-pihak.

Misalnya, perwakilan sukarela, pembayaran tanpa utang, perbuatan menurut hukum, dan pewarisan.

- c. Ketentuan undang-undang yang merugikan orang lain. Misalnya perbuatan melawan hukum.

Dalam praktiknya seseorang dapat dikatakan wanprestasi (ingkar janji) dalam membayar utang sesuai Pasal 1234 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- a. Utang tidak dibayar sama sekali, artinya pihak yang berhutang (debitur) benar-benar tidak melaksanakan kewajibannya membayar utang.
- b. Membayar utang namun tidak dilunasi sepenuhnya. Artinya pihak yang berhutang (debitur) membayar utangnya namun tidak tepat waktu.
- c. Melaksanakan perbuatan yang dilarang dalam perjanjian. Artinya, bila dalam perjanjian/kontrak yang dibuat terdapat larangan yang mengharuskan para pihak tidak melakukan suatu perbuatan, namun ternyata dalam prakteknya terdapat salah satu pihak melaksanakan larangan tersebut, maka pihak yang melaksanakan larangan tersebut dapat

dinyatakan telah melakukan wanprestasi.

Bila terdapat pihak kreditur yang melakukan perbuatan wanprestasi, ada beberapa langkah hukum yang bisa ditempuh, di antaranya membuat dan mengirimkan somasi, somasi merupakan teguran atau peringatan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur agar segera melunasi utangnya. Kemudian, bila somasi atau teguran tidak dilaksanakan oleh pihak kreditur maka pihak debitur dapat melakukan upaya hukum lain, yaitu mengajukan gugatan wanprestasi ke Pengadilan Negeri.

Pemindahan hak lainnya tersebut dapat berupa pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan, hak pakai, lelang, pemberian hak tanggungan dan warisan. Jika terjadi peralihan hak atas tanah, maka harus dibuat sebuah akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Namun, dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah juga dinyatakan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang, Kepala Kantor Pertanahan

dapat mendaftar pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan hak yang bersangkutan. Kategori kadar kebenaran yang dianggap cukup sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah tidak dijelaskan lebih lanjut dalam pasal penjelasan sehingga yang menentukan kadar kebenarannya adalah Kepala Kantor Pertanahan

2. Bagaimana Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507/Pdt/2023

Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah merupakan kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas Tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang

No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materil dan formil diatur dalam ketentuan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah, sebagai berikut (Hartanto, 2015):

- a. Syarat Materiil, tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membel objek jual beli. Syarat materiil yaitu: orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), obyek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa.
- b. Syarat Formal, merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta

tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sebagaimana dalam peraturan pemerintah No. 24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Atas pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung tersebut, maka Hakim memutuskan dan menyatakan bahwa perbuatan tergugat III melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan milik penggugat perbuatan melawan hukum serta menyatakan terhadap Akta Jual Beli Nomor 134/2016, dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016, yang dibuat oleh tergugat I. tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum bagi para pihak dikarenakan akta jual beli dibuat tanpa sepengetahuan

penggugat direkayasa atau cacat hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum

E. Kesimpulan

1. Kepastian hukum tentang keabsahan akta jual beli sebagai dasar hutang piutang berdasarkan surat pernyataan tidak sah mengakibatkan akta jual beli batal demi hukum, dikarenakan objek jaminan hutang piutang menjadi dasar untuk mendapatkan kesepakatan dari pihak pemilik jaminan agar dilakukan jual beli secara melawan hukum. Selain itu, jual beli sebagai jaminan hutang piutang termasuk penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu pihak, dapat berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan atau ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak yang lain.
2. Pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/ 2023 menyatakan bahwa perbuatan tergugat III melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan milik

penggugat perbuatan melawan hukum serta menyatakan terhadap Akta Jual Beli Nomor 134/2016, dan Akta Jual Beli Nomor 135/2016, yang dibuat oleh tergugat I. tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum bagi para pihak dikarenakan akta jual beli dibuat tanpa sepengetahuan penggugat direkayasa atau cacat hukum dan merupakan perbuatan melawan hukum

DAFTAR PUSTAKA

- Benuf, K., & Azhar, M. (2020). Metodologi penelitian hukum sebagai instrumen mengurai permasalahan hukum kontemporer. *Gema Keadilan*, 7(1), 20-33.
- Hartanto, J. A. (2015). Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah. Surabaya: LaksBang Justitia.
- Kanter, A. R. M., Bakri, M., & Koeswahyono, I. (2017). Keabsahan jual beli atas objek jaminan hak tanggungan oleh bank yang dilakukan tanpa melalui mekanisme lelang. *Perspektif Hukum*, 46-64.

- Marune, A. E. M. S. (2023).
Metamorfosis metode penelitian
hukum: mengarungi eksplorasi
yang dinamis. *Civilia: Jurnal
Kajian Hukum dan Pendidikan
Kewarganegaraan*, 2(4), 73-81.
- Meliala, D. S. (2012). Penuntun
Praktis Hukum Perjanjian
Khusus, Nuansa Aulia.
Bandung.
- Perangin, E. (1991). Hukum Agraria
di Indonesia. Jakarta: Rajawali.
- Soeikromo, D. (2013). Pengalihan
Hak Milik Atas Benda Melalui
Perjanjian Jual Beli Menurut
KUH Perdata. *Jurnal Hukum
Unsrat*, 1(3), 89-97.
- Subekti, R. (2005). Hukum Perikatan,
Intermasa. Jakarta.
- Sutedi, A. (2013). Peralihan Hak Atas
Tanah Dan Pendaftarannya.
Jakarta: Sinar Grafika.
- Widjaja, G. (2007). Seri Hukum
Bisnis: Memahami Prinsip
Keterbukaan (*Aanvullend
Recht*) dalam Hukum Perdata.
Jakarta: PT Raja Grafindo
Persada.
- Widjaja, G., & Muljadi, K. (2004). Jual
Beli. Jakarta: PT Grafindo
Persada.