



## **PERALIHAN HAK ATAS TANAH YANG TIMBUL DARI PERJANJIAN UTANG PIUTANG**

**Ichwan Kurnia, Novianus Martin Bau**  
[ichwankurnia@rocketmail.com](mailto:ichwankurnia@rocketmail.com)

### **ABSTRACT**

*With the widespread practice of Lending and Borrowing Money or Debt and Receivables which are tied to the Deed of Granting Mortgage, the Deed of Sale and Purchase Agreement and the Deed of Vaccination Agreement, in which case this often creates economic conflicts with the Community, the legal issues raised in this paper are What are the legal consequences of the transfer of land rights arising from the legal relationship between debt and credit. The type of this research is descriptive which, when viewed from the point of view of its nature, is a normative legal study related to the validity of the agreement validity terms in the agreement letter and the possible consequences it will cause. The other form of this research uses the library research method based on the normative method (literature study) which means that it is only done by examining library materials or secondary data that are general in nature, which are then analyzed to be simplified in a form that is easier to read and interpret. The results obtained in general are that the sale and purchase obtained from the existence of a debt agreement is a legally flawed acquisition of rights, in which case the collateral that is used as a "handle" for the creditor is not allowed to be owned, but must be sold through a public auction by the creditor as the form of execution and as a form of repayment and / or repayment of debtor's debt to creditors.*

**Keywords: Agreement, Accounts Payable, Guarantee, Mortgage**

### **ABSTRAK**

Dengan maraknya praktik Pinjam Meminjam Uang atau Utang Piutang yang diikatkan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Perjanjian Pengosongan, dalam hal mana hal tersebut tentunya kerap kali menimbulkan konflik ekonomi ditengan Masyarakat, maka permasalahan hukum yang diangkat dalam penulisan ini adalah Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah yang timbul dari hubungan hukum utang piutang. Adapun Tipe penelitian ini deskriptif yang apabila dilihat dari sudut sifatnya merupakan penelitian hukum normatif yang terkait dengan keberlakuan atas syarat sahnya perjanjian dalam surat perjanjian serta kemungkinan akibat yang akan ditimbulkannya. Adapun bentuk lain dari penelitian ini menggunakan metode bentuk penelitian kepustakaan yang berdasarkan metode normatif (studi kepustakaan) artinya hanya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang bersifat umum, yang kemudian dianalisis untuk disederhanakan dalam bentuk yang lebih mudah di baca dan di interpretasikan. Adapun hasil yang didapat secara umum adalah jual beli yang diperoleh dari adanya Perjanjian Utang Piutang adalah merupakan Perolehan Hak yang cacat hukum, dalam hal mana Jaminan yang dijadikan sebagai "pegangan" Kreditur tidak dibenarkan untuk dimiliki, akan tetapi harus dijual melalui pelelangan umum oleh Kreditur sebagai bentuk pelaksanaan eksekusi serta sebagai bentuk pelunasan dan/atau pengembalian utang Debitur kepada Kreditur.

**Kata Kunci: Perjanjian, Utang Piutang, Jaminan, Hak Tanggungan**

## PENDAHULUAN

Pembangunan ekonomi, sebagai bagian dari pembangunan nasional, merupakan salah satu upaya mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Dalam rangka memelihara kesinambungan pembangunan tersebut, yang para pelakunya meliputi baik Pemerintah maupun masyarakat sebagai orang perseorangan dan badan hukum, sangat diperlukan dana dalam jumlah yang besar. Dengan meningkatnya kegiatan pembangunan, meningkat juga keperluan akan tersedianya dana, yang sebagian besar diperoleh melalui kegiatan perkreditan.

Pasal 1 ayat (3) UUD RI tahun 1945 telah mengamanatkan dan menegaskan Negara Indonesia adalah Negara Hukum, berdasarkan hal tersebut, maka setiap tingkah laku Masyarakat akan dinilai dengan Ketentuan Hukum yang berlaku di Indonesia. Salah satu tingkah laku dan/atau perbuatan hukum yang seringkali dilakukan dikalangan Masyarakat adalah terkait dengan adanya Perbuatan Pinjam Meminjam Uang atau seringkali disebut dengan Hutang Piutang.

Hutang piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu uang yang dipinjamkan dari orang lain (Poerwadarminta, 2003: 1136). Sedangkan piutang mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain) (Poerwadarminta, 2003: 760)

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau tidak dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik yang secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh debitur dan apabila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur. Piutang adalah tagihan kreditur kepada debitur atas uang, barang atau jasa yang ditentukan dan bila debitur tidak mampu memenuhi maka kreditur berhak untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitur (Artikel diakses pada tanggal 13 Nov. 2020 pada <http://blog-materi.blogspot.com/>).

Perjanjian Hutang Piutang telah diatur dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang menyatakan:

*“pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.”*

Dalam praktik sehari-hari, marak terjadinya Pinjam Meminjam Uang atau Hutang Piutang yang kemudian diikatkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Bidang Tanah dan bahkan ada pula yang langsung diikatkan dengan diterbitkan serta ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB) atas Tanah, sehingga perbuatan tersebut seringkali menimbulkan konflik di kalangan Masyarakat. Konflik tersebut dikarenakan harga tanah yang tercantum di dalam PPJB atau di dalam AJB besarnya hanya sebesar Utang yang dipinjam Debitur, padahal, apabila tanah milik Debitur tersebut dipasarkan dengan harga pasar yang sesungguhnya, Nilai tanah Debitur melebihi dari jumlah Utang Debitur kepada Kreditur.

Hal tersebut terjadi dikarenakan sulitnya Masyarakat menengah ke bawah yang ingin mengelola sebuah usaha mikro atau ultra mikro mendapatkan dana segar dari lembaga Perbankan sebagai penambahan modal usaha, terlebih lagi dengan maraknya penyebaran virus corona sejak awal tahun 2020 menyebabkan beberapa lembaga Perbankan membatasi keluarnya pinjaman agar tidak ada banyak kredit macet (Maria Nofianti, 2020) Oleh karena sulitnya akses bagi Masyarakat menengah ke bawah yang membutuhkan modal dari Lembaga Perbankan, maka beberapa kalangan Masyarakat menengah ke bawah mencoba untuk mencari pinjaman modal dari orang perorangan yang memiliki kelebihan dana, yang dalam beberapa kalangan Masyarakat mereka menyebutnya dengan istilah *Funder*.

Pada Praktiknya, dalam melakukan transaksi antara *Funder* dengan Pihak yang membutuhkan dana untuk modal usahanya (Debitur), si *Funder* biasanya meminta kepada Debitur untuk melakukan penandatanganan beberapa Surat Perjanjian, diantaranya:

- Surat Pengakuan Hutang / Akta Pengakuan Hutang;
- Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
- Perjanjian Pengosongan / Akta Pengosongan

Kemudian, setelah ditandatanganinya seluruh Perjanjian tersebut (sebagai bentuk persyaratan yang diberikan *Funder*), maka Debitur diperintahkan agar menyerahkan bukti kepemilikan hak atas tanah milik Debitur kepada si *Funder*.

Apabila, telah lewatnya masa waktu dari tanggal waktu pengembalian dana tersebut, maka Debitur akan kehilangan hak atas tanahnya, hal mana dikarenakan Debitur telah melakukan penandatanganan beberapa Perjanjian kepada si *Funder* tersebut. Kalaupun Debitur tetap ingin membayar Hutangnya, si *Funder* akan meminta pengembalian seharga rumah milik Debitur atau menggunkan istilah *Buy Back*.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini merupakan salah satu bentuk karya tulis ilmiah, yang membutuhkan data penunjang. Untuk dapat memperoleh data tersebut maka dilakukan metode tertentu yaitu metode penelitian hukum. Fungsi dari metode penelitian hukum tersebut adalah menentukan, merumuskan, dan menganalisa serta memecahkan masalah tertentu untuk dapat mengungkapkan kebenaran-kebenaran (Soerjono Soekanto, 1986:13).

Adapun Tipe penelitian ini deskriptif yang apabila dilihat dari sudut sifatnya merupakan penelitian hukum normatif yang terkait dengan keberlakuan atas syarat sahnya perjanjian dalam surat perjanjian serta kemungkinan akibat yang akan ditimbulkannya (Ibid: 46). Penelitian hukum yang normatif (*legal research*) biasanya “hanya” merupakan studi dokumen, yakni menggunakan sumber-sumber data sekunder

saja yang berupa peraturan perundang-undangan, keputusan pengadilan, teori hukum, dan pendapat para sarjana (ibid). Itu pula sebabnya digunakan analisis secara kualitatif (normatif-kualitatif) karena datanya bersifat kualitatif. Penelitian ini ditujukan utama hanya kepada pasal-pasal dan butir-butir dalam perjanjian yang dianggap melanggar dengan ketentuan asas-asas perjanjian dan ketentuan undang-undang yang berlaku di Indonesia.

Adapun bentuk lain dari penelitian ini menggunakan metode bentuk penelitian kepustakaan yang berdasarkan metode normatif (studi kepustakaan) artinya hanya dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder yang bersifat umum. Metode normatif dalam penulisan ini dilakukan dengan cara mengadakan analistis terhadap peraturan perundang-undangan dan bahan buku seperti artikel dan makalah yang berhubungan dengan penulisan ini (ibid), yang kemudian data tersebut dianalisis untuk disederhanakan dalam bentuk yang lebih mudah di baca dan di interpretasikan (Marisa Siganimbun dan Sofian Effendi, 1995: 263)

## **PERMASALAHAN**

Bahwa dengan adanya praktik pinjam meminjam uang atau hutang piutang sebagaimana telah diuraikan secara singkat pada bagian pendahuluan, maka permasalahan hukum yang diangkat dalam penulisan ini adalah Bagaimana akibat hukum peralihan hak atas tanah yang timbul dari hubungan hukum utang piutang ?

## **PEMBAHASAN**

### **Peralihan Hak Atas Tanah Pada Umumnya**

Bahwa Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah menurut ketentuan Pasal 26 ayat 1 Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), adalah sebagai berikut

*Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan*

*untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah.”*

Lebih lanjut, terkait dengan Tata Cara Peralihan Hak Atas Tanah menurut Ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah:

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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.”*

Selanjutnya tata cara peralihan hak atas tanah dapat pula dilihat dalam ketentuan Pasal 94 ayat (2) huruf a s/d huruf e Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni:

- a. *Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.*
- b. *Peralihan hak karena pewarisan.*
- c. *Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.*
- d. *Pembebanan hak tanggungan.*
- e. *Peralihan hak tanggungan.*

Oleh karenanya, dengan mengacu kepada 3 ketentuan sebagaimana diuraikan dalam butir 1, 2 dan 3, maka menurut hemat kami, peralihan hak atas tanah yang sesungguhnya adalah dengan cara-cara sebagai berikut:

- a. *Jual beli;*
- b. *Tukar menukar;*
- c. *Hibah;*

- d. *Pemasukan data perusahaan; dan*
- e. *Perbuatan hukum pemindahan hak lainnya*
- f. *Peralihan hak karena pewarisan.*
- g. *Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi.*
- h. *Pembebanan hak tanggungan.*
- i. *Peralihan hak tanggungan*

### **Perjanjian Hutang Piutang Dengan Jaminan Hak Tanggungan**

Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata perjanjian adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Suatu perbuatan sengaja dilakukan untuk menimbulkan akibat hukum mengenai hak dan kewajiban. Perjanjian merupakan perbuatan hukum berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum dan perjanjian merupakan hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasar kata sepakat untuk menimbulkan suatu akibat hukum (Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty : Jogjakarta, 1985, hal. 97-98).

Perjanjian Utang Piutang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan:

*“pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.”*

Objek perjanjian pinjam-meminjam dalam Pasal 1754 KUHPerdata tersebut dapat berupa barang-barang yang habis karena pemakaian, seperti uang. Uang yang fungsinya sebagai alat tukar dapat dikategorikan sebagai objek perjanjian pinjam-meminjam karena

termasuk barang yang habis karena pemakaian (Gatot Supramono, 2013: 10).

Dalam hal peminjaman uang, para pihak harus mematuhi adanya peraturan dalam perjanjian hutang piutang yang disepakati, diantaranya yaitu pihak kreditur tidak boleh meminta atau menagih piutang melebihi dari jumlah yang ada dalam perjanjian. Kreditur hanya berhak menagih sejumlah uang yang sesuai dengan yang diperjanjikan (Gatot Supramono, 2013: 10).

Menurut pendapat para ahli hukum, perjanjian hutang piutang di katakan merupakan sebuah perjanjian pokok. Menurut Sri Soedewi, perjanjian pokok adalah perjanjian yang utama yang memang dikehendaki kedua belah pihak yang berjanji untuk suatu tujuan tertentu yang disepakatinya (Sri Soedewi Masyohen Sofwan, 1981:10).

Perjanjian jaminan merupakan perjanjian accessoir dari perjanjian utang piutang. Menurut Frieda Husni Hasbullah, sifat accessoir berarti perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan yang tergantung pada perjanjian pokoknya. Perjanjian pokok adalah perjanjian pinjam meminjam atau utang piutang, yang diikuti dengan perjanjian tambahan sebagai jaminan. Perjanjian tambahan tersebut dimaksudkan agar keamanan kreditur lebih terjamin (Frieda Husni Hasbullah, 2005: 6).

Masih menurut Frieda (Frieda Husni Hasbullah, 2005:7), sifat accessoir dari hak jaminan dapat menimbulkan akibat hukum sebagai berikut:

- Adanya dan hapusnya perjanjian tambahan tergantung pada perjanjian pokok.
- Jika perjanjian pokok batal, maka perjanjian tambahan juga batal.
- Jika perjanjian pokok beralih, maka perjanjian tambahan ikut beralih.
- Jika perjanjian pokok beralih karena cessie atau subrogatie, maka perjanjian tambahan juga beralih tanpa penyerahan khusus.

Sifat accessoir hak tanggungan ditegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak

Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (“UUHT”) yang berbunyi:

*“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang - piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”*

Hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan. Selain hal tersebut, hak pakai atas tanah negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani hak tanggungan. Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya tersebut tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan hak tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada akta pemberian hak tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta autentik, hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 4 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (selanjutnya disingkat “UUHT”) yang menyatakan:

- (1) Hak atas tanah yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah :
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Usaha;
  - c. Hak Guna Bangunan.
- (2) Selain hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.
- (3) Pembebanan Hak Tanggungan pada Hak Pakai atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

- (4) Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan.
- (5) Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.

### **Wanprestasi Dalam Perjanjian Hutang Piutang**

Dalam perjanjian hutang piutang, wanprestasi terbagi ke dalam 3 (tiga) bentuk, yaitu (Gatot Supramono, 2013: 31-35.):

#### **a. Hutang tidak dikembalikan sama sekali**

Debitur yang tidak dapat mengembalikan hutangnya sama sekali, dianggap sudah tidak mempunyai itikad baik dalam melaksanakan perjanjian. Jika tidak dibayarnya hutang dikarenakan debitur bangkrut atau karena bencana alam, maka debitur tidak dapat dimintai pertanggungjawaban, karena tidak dibayarnya hutang bukan sepenuhnya kesalahan debitur. Namun apabila tidak dibayarnya hutang karena kesengajaan dan itikad buruk debitur, maka debitur dapat dikenakan sanksi dan dimintai pertanggungjawaban.

#### **b. Hutang dikembalikan sebagian**

Pengembalian hutang dalam hal ini dapat berupa pengembalian sebagian kecil atau sebagian besar, namun masih menyisakan hutang dalam jumlah tertentu. Hal ini juga dapat berupa dikembalikannya hutang pokok, sedangkan bunganya belum dibayarkan atau sebaliknya.

#### **c. Mengembalikan hutang lewat dari jangka waktu yang ditentukan**

Hutang yang dibayarkan lewat dari jangka waktu yang telah ditentukan bisa dikarenakan usaha debitur yang bangkrut atau bermacam-macam hal lainnya yang tidak dapat diprediksi oleh debitur maupun kreditur sebelumnya, atau dikarenakan adanya itikad buruk dari debitur dengan menunda pengembalian hutangnya kepada kreditur. Kreditur biasanya mengeluarkan somasi agar debitur segera melunasi hutangnya sebelum jangka waktu yang disepakati habis sampai solusi lain ditemukan dan disetujui oleh para pihak yang bersangkutan.

Bahwa dalam rangka melakukan eksekusi terhadap barang jaminan yang timbul dari adanya perjanjian utang piutang, maka adalah dengan cara melakukan penjualan barang yang dijamin, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang menyatakan:

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

### **Akibat Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Yang Timbul Dari Perjanjian Utang Piutang**

Dalam Praktiknya, pelaksanaan perjanjian utang piutang dengan jaminan Hak Tanggungan bukan suatu hal yang baru lagi, hal tersebut dibuktikan dengan banyaknya pelaksanaan Perjanjian Utang Piutang yang dikaitkan dengan Jaminan Hak Tanggungan

tidak seperti yang seharusnya dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan.

Pelaksanaan Perjanjian Utang Piutang yang dikaitkan dengan Jaminan Hak Tanggungan yang sering kali terjadi dikalangan masyarakat, adalah apabila Debitur Cidera Janji, maka Jaminan Hak Tanggungan yang ada dalam penguasaan Kreditur adalah menjadi milik Kreditur.

Hal tersebut ditandai dengan dibuatkannya Perjanjian Utang Piutang yang kemudian dibuatkannya Akta Pemberian Hak Tanggungan dan dilanjutkan kembali dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Perjanjian Pengosongan atas objek yang dijaminan. Keseluruhan akta tersebut biasanya terjadi dalam satu waktu (tanggal, bulan dan tahun yang sama).

Sehingga, apabila Debitur cidera janji dalam melaksanakan Perjanjian Utang Piutang dengan Kreditur, maka kondisi tersebut akan berputar dengan seolah-olah Kreditur telah melakukan pembelian atas unit yang dijaminan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Fenomena tersebut bukan hanya terjadi dikalangan masyarakat menengah ke bawah saja, akan tetapi juga terjadi pada masyarakat golongan menengah ke atas, yang akhirnya fenomena dan/atau praktek pelaksanaan Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan Hak Tanggungan seringkali menimbulkan konflik.

Terlebih lagi, harga yang tercantum di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sama dengan apa yang diperjanjikan didalam perjanjian Utang Piutang, hal mana dikarenakan dalam pendahuluan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli biasanya dirujuk Nomor Akta Perjanjian Utang Piutang atau Akta Pengakuan Utang.

Padahal, objek dalam Perjanjian Utang Piutang (besaran jumlah utang) tidak dibenarkan untuk dijadikan sebagai pembayaran dalam melakukan transaksi Jual Beli sebagaimana tercantum di dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli, hal mana sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah

Agung No. 2877 K/Pdt/1996, yang menyatakan:

*“Jual beli tanah yang berasal dari hubungan hutang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar hutangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum.”*

Selain hal tersebut, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seharusnya si Kreditur tidak serta merta melakukan dan/atau mengajukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, akan tetapi seharusnya, si Kreditur melanjutkan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan, sehingga apabila si Debitur Cidera Janji, maka eksekusi yang dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan adalah menjual melalui pelelangan umum, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 6 UUHT, yang menyatakan:

*“Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”*

Hal tersebut juga pernah terjadi dalam sengketa Perdata Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 538/PDT.G/2014/PN.JKT.PST. tanggal 12 Mei 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 566/PDT/2015/PT.DKI tanggal 1 Februari 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2223 K/Pdt/2016 Tanggal 31 Oktober 2016, dimana di Putusan tersebut adalah terkait dengan telah terjadinya praktik utang piutang yang kemudian meminta kepada Majelis Hakim untuk dapat memerintahkan Sertifikat milik TERGUGAT (selaku Debitur) kepada PENGGUGAT (selaku Kreditur).

Bahwa dalam Perkara Tingkat Pertama PENGGUGAT dimenangkan di dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No.

538/PDT.G/2014/PN.JKT.PST. tanggal 12 Mei 2015, sedangkan pada Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 566/PDT/2015/PT.DKI tanggal 1 Februari 2016 Gugatan Pihak PENGGUGAT/TERBANDING dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) yang selanjutnya putusan Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 566/PDT/2015/PT.DKI tanggal 1 Februari 2016 dikuatkan dengan Putusan Mahkamah Agung No. 2223 K/Pdt/2016 Tanggal 31 Oktober 2016.

Adapun pertimbangan majelis Hakim Banding dan Hakim Kasasi dalam perkara tersebut dinyatakan "*Bahwa sengketa Penggugat dan Tergugat bukan mengenai kepemilikan atau tuntutan tentang hak milik, sehingga barang jaminan tidak boleh dimiliki, hal ini bertentangan dengan ketertiban umum, dengan demikian tuntutan Penggugat kabur*"

## **PENUTUP**

### **Kesimpulan**

Peralihan Hak Atas Tanah yang berasal dari adanya Perjanjian Utang Piutang merupakan bentuk peralihan hak yang batal demi hukum, hal mana dikarenakan apabila Debitur Cidera Janji dan kemudian Kreditur secara serta merta melakukan dan/atau menyatakan sebagai pemilik atas jaminan Debitur tersebut, maka Prosedur Peralihan Hak sebagaimana dimaksud adalah batal demi hukum. Berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, seharusnya si Kreditur tidak serta merta melakukan dan/atau mengajukan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, akan tetapi seharusnya, si Kreditur melanjutkan Akta Pemberian Hak Tanggungan untuk ditingkatkan menjadi Hak Tanggungan, sehingga apabila si Debitur Cidera Janji, maka eksekusi yang dapat dilakukan oleh pemegang Hak Tanggungan adalah menjual melalui pelelangan umum.

### **Saran**

Sudah menjadi kewajiban dari para Akademisi agar dapat melakukan Penyuluhan Hukum terkait dengan mekanisme Perjanjian

Utang Piutang yang seringkali dilakukan pada Masyarakat dengan cara mengikatkan Perjanjian Utang Piutang dengan Perjanjian Jual Beli atau bentuk peralihan hak lainnya.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Hasbullah, Frieda Husni,. "*Hukum Kebendaan Perdata Jilid II: Hak-Hak yang Memberi Jaminan*", Jakarta: Ind-Hill Co., 2005
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Panjaitan, Hulman,. "*Kumpulan Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 1953-2008 Berdasarkan Penggolongannya*", Jakarta, Pernadamedia Group, 2014.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat No. 538/PDT.G/2014/PN.JKT.PST. tanggal 12 Mei 2015 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi DKI No. 566/PDT/2015/PT.DKI tanggal 1 Februari 2016 Jo. Putusan Mahkamah Agung No. 2223 K/Pdt/2016 Tanggal 31 Oktober 2016
- Sofwan, Sri Soedewi Masyohen,. "*Hukum Acara Perdata Indonesia dalam Teori dan Praktek*", Yogyakarta: Liberty, 1981
- Supramono, Gatot,. "*Perjanjian Utang Piutang*", Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2013.
- Undang Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- W.J.S., Poerwadarminta. "*Kamus Umum Bahasa Indonesia*". Jakarta : Balai Pustaka, 2003.