



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 9 Agustus 2024, Revised: 16 September 2024, Publish: 25 September 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Amara Ayu Maharani<sup>1</sup>, Sri Laksmi Anindita<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Universitas Indoneisa, Depok, Indonesia

Email: [amaraayuu@gmail.com](mailto:amaraayuu@gmail.com)

<sup>2</sup> Universitas Indoneisa, Depok, Indonesia

Email: [sri.laksmi.a@gmail.com](mailto:sri.laksmi.a@gmail.com)

Corresponding Author: [amaraayuu@gmail.com](mailto:amaraayuu@gmail.com)

**Abstract:** *Acquiring land rights can be accomplished through various legal acts, one of which involves buying and selling. This research aims to examine the efficacy of guaranteeing debts and receivables through a binding sale and purchase agreement for both debt providers and recipients, as well as to analyze the legal protection afforded to them through such agreements. The research utilizes a normative legal research approach, employing both statutory research and a conceptual framework, and relies on secondary data sources such as statutory regulations, books, and scientific journals. The results of this research indicate that the strength of proof of guaranteeing debts and receivables through a binding sale and purchase agreement for the debtor and debt recipient is invalid and cannot serve as the basis for transferring land rights, except by a PPAT deed or auction. Furthermore, legal protection for guaranteeing debts and receivables cannot be obtained through a valid sale and purchase agreement for the debt provider and the debt recipient. Appropriately, debt and receivable agreements should be guaranteed using mortgage rights.*

**Keywords:** *Guarantee, Debts, Sale and Purchase Agreement.*

**Abstrak:** Perolehan hak atas tanah dapat dilakukan melalui beberapa perbuatan hukum, salah satunya ialah melalui perbuatan hukum jual beli. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti mengenai bagaimanakah kekuatan pembuktian penjaminan utang piutang melalui perjanjian pengikatan jual beli bagi pemberi hutang dan penerima hutang serta bagaimanakah perlindungan hukum penjaminan utang piutang melalui perjanjian pengikatan jual beli yang sah bagi pemberi hutang dan penerima hutang. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan penelitian pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual serta menggunakan data sekunder yaitu peraturan perundang-undangan dan berupa buku serta jurnal ilmiah. Hasil penelitian ini adalah kekuatan pembuktian penjaminan utang piutang melalui perjanjian pengikatan jual beli bagi pemberi hutang dan penerima hutang adalah tidak sah dan tidak dapat menjadi dasar pengalihan hak atas tanah kecuali dengan akta PPAT atau lelang. Serta perlindungan hukum penjaminan utang piutang tidak dapat dimiliki melalui perjanjian pengikatan jual beli yang sah bagi

pemberi hutang dan penerima hutang. Sepatutnya, perjanjian utang piutang dijaminan dengan menggunakan hak tanggungan.

**Kata Kunci:** Penjaminan, Utang Piutang, Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

## PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aspek yang penting dalam kehidupan bermasyarakat yang dapat dimanfaatkan melalui hak yang diberikan kepada subjeknya. Di Indonesia, berlaku Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai UUPA) sebagai dasar pedoman hukum agraria yang salah satunya mengatur mengenai hak-hak atas tanah. Hak-hak atas tanah yang dimaksud tercantum dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, yaitu terdiri atas Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, serta hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut yang akan ditetapkan dalam Undang-undang. Hak-hak atas tanah itu dapat diperoleh melalui perolehan hak atas tanah. Perolehan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan melalui beberapa perbuatan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satunya ialah melalui perbuatan hukum jual beli. Jual beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah : *“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”*

Dalam hal melakukan jual beli tanah, pihak penjual dan pihak pembeli harus melakukannya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sesuai dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, *“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.”* Dalam hal ini yang dimaksud dengan akta yang dibuat oleh PPAT ialah disebut dengan Akta Jual Beli (AJB). Akta jual beli adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang berisi keterangan tentang pemilik baru dan perjanjian pemindahan hak milik antara pihak-pihak yang bersangkutan.

Pada dasarnya, jual beli dapat dilakukan apabila telah memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diantaranya Kesepakatan, Kecakapan, Suatu Hal Tertentu dan Suatu Sebab yang Halal. Jika syarat sah perjanjian tersebut telah dipenuhi oleh para pihak yang bersangkutan, maka dapat dilaksanakan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan PPAT. Dalam hal jual beli tanah, Indonesia menganut asas terang dan tunai. Asas terang memiliki makna dilakukan dihadapan PPAT dan tunai memiliki makna adanya pembayaran yang dilakukan secara lunas. Akan tetapi, tidak dapat dipungkiri bahwa terdapat kendala dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) dalam pelaksanaannya, sehingga terdapat persyaratan yang belum terpenuhi meskipun para pihak telah sepakat untuk melakukan jual beli. Dengan demikian, dapat dilaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan yang dilakukan dihadapan Notaris. (Budiono, 2014)

Namun dalam pelaksanaannya, seringkali terjadi adanya pihak-pihak yang melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didasarkan pada perjanjian utang piutang. Sejatinya, tujuan para pihak dalam membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didasarkan pada perjanjian utang piutang ini ialah sebagai suatu jaminan bagi kreditur. Dimana apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian utang piutang, maka tanah yang dijaminan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut akan beralih ke kreditur. Pasalnya, seperti yang kita ketahui bahwa satu-satunya lembaga jaminan yang diakui

terhadap tanah adalah Hak Tanggungan. Akan tetapi, masih banyak pihak-pihak yang melaksanakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didasarkan pada perjanjian utang piutang di hadapan Notaris dan/atau PPAT.

Berdasarkan uraian latar belakang di atas, penulis bermaksud untuk meneliti kajian yang berjudul: “**Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli**”, dengan mengangkat rumusan masalah diantaranya bagaimanakah kekuatan pembuktian penjaminan utang piutang melalui perjanjian pengikatan jual beli bagi pemberi hutang dan penerima hutang dan bagaimanakah perlindungan hukum penjaminan utang piutang melalui perjanjian pengikatan jual beli yang sah bagi pemberi hutang dan penerima hutang.

## **METODE**

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa buku dan jurnal ilmiah.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bagi Pemberi Utang dan Penerima Utang**

Jual beli tanah merupakan salah satu cara memperoleh hak atas tanah melalui pengalihan hak atas tanah. Pengalihan hak atas tanah tersebut dilakukan oleh para pihak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui akta-akta seperti akta jual beli, akta hibah, akta tukar menukar, dan sebagainya (Amangsa & Priyanto, 2019). Notaris dan/atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kemudian memberikan solusi pemecahan atas masalah tersebut dengan melaksanakan perjanjian pendahuluan yang mengikat antara penjual dan pembeli yang kemudian disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Sebelum memasuki Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), disebutkan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa perjanjian itu sendiri ialah merupakan suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih. PPJB berfungsi sebagai perjanjian bantuan untuk mempersiapkan, menegaskan, memperkuat, mengatur, mengubah atau menyelesaikan suatu hubungan hukum (Palar & Putra, 2023). PPJB termasuk dalam perjanjian obligatoir (Komariah, 2002). PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum ditandatanganinya akta jual beli. PPJB hanya memuat kesepakatan-kesepakatan para pihak yang akan memperjualbelikan obyek tanah ke satu sama lain dan akan mengalihkan obyek tanah tersebut setelah syarat-syarat yang diperlukan telah terpenuhi dan pembayaran telah dilakukan secara lunas. PPJB belum mengakibatkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah, dikarenakan hak atas tanah baru beralih setelah dilaksanakannya penandatanganan akta jual beli. Sehingga, PPJB tidak memiliki kekuatan eksekutorial. Dengan demikian pula PPJB tidak dapat difungsikan sebagai jaminan terhadap suatu utang.

Sejatinya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak diatur secara khusus dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sehingga dapat dikatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk pelaksanaan dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tunduk pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam arti bahwa dalam membuat suatu perjanjian, harus berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisikan 3 (tiga) asas hukum perdata yaitu: Asas Kebebasan Berkontrak; Asas *Pacta Sunt Servanda* dan; Asas Itikad Baik dengan tetap memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: Kesepakatan; Kecakapan; Suatu Hal Tertentu dan; Suatu Sebab yang Halal.

*Pertama*, Kesepakatan. Kesepakatan adalah syarat sah perjanjian yang paling penting. Hal ini dikarenakan dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian mengikat bagi para pihak. Dalam perjanjian, tiadalah suatu perjanjian yang memiliki kekuatan jika karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

*Kedua*, Kecakapan. Dapat dikatakan bahwa kecakapan juga merupakan salah satu syarat sah perjanjian yang penting dalam perjanjian. Disebutkan dalam Pasal 1329 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa: “*Tiap orang berwenang untuk membuat perikatan, kecuali jika ia dinyatakan tidak cakap untuk hal itu.*” Yang dimaksud tidak cakap untuk membuat perikatan tersebut ialah:

1. anak yang belum dewasa;
2. orang yang ditaruh di bawah pengampuan;
3. perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu.

Dengan demikian, apabila seseorang yang masih belum dewasa atau orang yang ditaruh di bawah pengampuan tidak dapat melakukan perbuatan hukum.

*Ketiga*, Suatu Hal Tertentu. Disebutkan dalam Pasal 1332 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa: “*Hanya barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok perjanjian.*” Dalam hal ini, suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang setidaknya dapat ditentukan jenisnya. Walaupun tidak pasti mengenai jumlah barangnya, akan tetapi jumlah barang tersebut dapat ditentukan atau dihitung nilainya.

*Keempat*, Suatu Sebab yang Halal. Suatu perjanjian tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan. Suatu perjanjian harus memuat suatu sebab yang halal karena dalam perjanjian memuat suatu hal tertentu yang kemudian menjadi prestasi bagi para pihak.

Selanjutnya dalam Hukum Perjanjian, suatu perjanjian pula harus memenuhi dari 2 (dua) aspek. Kedua aspek tersebut yaitu syarat sah subjektif perjanjian dan syarat sah objektif perjanjian. Jika kedua aspek tersebut tidak terpenuhi, maka perjanjian dinyatakan batal. Jenis pelanggaran terhadap syarat sah perjanjian baik itu syarat sah subjektif dan/atau objektif perjanjian keduanya memberikan dampak yang berbeda terhadap pembatalan. Pelanggaran terhadap syarat sah subjektif dari suatu perjanjian berdampak pada akta tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan, pelanggaran terhadap syarat sah objektif dari suatu perjanjian berakibat perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

Lebih lanjut selain syarat-syarat tersebut di atas, suatu perjanjian juga dapat dianggap cacat apabila mengandung paksaan (*dwang*), mengandung penipuan (*bedrog*) dan mengandung kekhilafan/kesesatan/kekeliruan (*dwaling*). Paksaan (*dwang*) terjadi, apabila tindakan yang mengandung paksaan sehingga memberi kesan dan dapat menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, bahwa dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya, terancam rugi besar dalam waktu dekat. Dalam pertimbangan hal tersebut, harus diperhatikan usia, jenis kelamin dan kedudukan orang yang bersangkutan. Paksaan menjadikan suatu persetujuan batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat persetujuan, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun garis ke bawah. Selanjutnya, Penipuan (*bedrog*). Dijelaskan dalam Pasal 1328 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata bahwa: “*Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira-kira, melainkan harus dibuktikan.*” (Anindita & Sitanggang, 2022)

PPJB dan Perjanjian Utang Piutang sejatinya merupakan dua perjanjian yang berbeda dan tidak dapat dikaitkan satu dengan yang lainnya karena memiliki prinsip yang berbeda. Akan tetapi, setiap pihak-pihak yang datang ke hadapan notaris untuk membuat perjanjian

dan telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian, maka setiap akta yang telah dibuatkan oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Dengan demikian, apabila PPJB yang telah dibuat dengan oleh kedua belah pihak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka akta PPJB memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya.

Tidak hanya dalam pembuatan perjanjian pada umumnya, pembuatan akta autentik pun juga tidak menutup kemungkinan akan terjadi pembatalan perjanjian. Terlebih jika akta autentik tersebut memuat kehendak-kehendak perjanjian di antara para pihak. Dalam menimbang apakah akta tersebut autentik atau tidak, dapat merujuk pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan bahwa "*Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat*". Kemudian, perlu kembali memperhatikan dan memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian yang tercantum pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Akta notaris selaku alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna pun tidak luput dari adanya kesalahan dan/atau kelalaian. Dengan adanya kesalahan dan/atau kelalaian tersebut menimbulkan kebatalan bagi akta notaris (Sukisno, 2008). Jika dalam putusan pengadilan tersebut terbukti bahwa dalam akta perjanjian melanggar syarat sah objektif dari suatu perjanjian berakibat perjanjian tersebut adalah batal demi hukum. Terlebih dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2877 K/Pdt/1996 menyatakan bahwa: "*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.*" Maka, seperti yang telah diuraikan sebelumnya bahwa PPJB dan Perjanjian Utang Piutang merupakan dua perjanjian yang berbeda dan tidak dapat dikaitkan antara satu dengan yang lainnya karena memiliki prinsip dan prestasi yang berbeda antara satu sama lain. Dengan demikian, kedua perjanjian tersebut tidak dapat menjadi dasar pengalihan hak atas tanah kecuali dengan akta PPAT atau lelang.

### **Perlindungan Hukum Penjaminan Utang Piutang melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Sah bagi Pemberi Utang dan Penerima Hutang**

Pengikatan Jual Beli Tanah yang didasarkan pada perjanjian utang piutang dapat beresiko terhadap pihak pemberi hutang sebagai kreditur. Resiko dalam hal ini dikarenakan obyek yang dijadikan sebagai jaminan memiliki status yang belum pasti karena belum dilakukannya proses jual beli sehingga belum dibuatnya AJB. PPJB merupakan hanya bentuk kesepakatan yang belum adanya status hak milik atau hak guna usaha atau hak guna bangunan atas tanah yang dijamin. Sehingga, belum dapat dieksekusi dan tidak dapat dibebani hak tanggungan.

Perjanjian utang piutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan 2 (dua) perjanjian yang berbeda. Tidak sepatutnya suatu perjanjian utang piutang dijamin dengan menggunakan PPJB. Seharusnya, perjanjian utang piutang dijamin dengan menggunakan hak tanggungan sebagaimana diketahui sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah atau yang selanjutnya disebut sebagai UU HT. Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain. Dalam hal ini, perlu diperhatikan bahwa hak atas tanah yang dapat dibebani hak tanggungan adalah: a. Hak Milik; b. Hak Guna Usaha dan; c. Hak Guna Bangunan. Namun, selain itu pula dijelaskan dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996

Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah bahwa Hak Pakai atas tanah Negara yang menurut ketentuan yang berlaku wajib didaftar dan menurut sifatnya dapat dipindahtangankan dapat juga dibebani Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan menurut sifatnya merupakan perjanjian *accessoir* pada suatu piutang tertentu, yang didasarkan pada suatu perjanjian utang-piutang atau perjanjian lain. Maka kelahiran dan keberadaannya ditentukan oleh adanya piutang yang dijamin pelunasannya. Menurut penjelasan UU HT angka 3, lembaga hak jaminan atas tanah atau Hak Tanggungan memiliki ciri-ciri yang kuat, yaitu:

- a. Memberikan kedudukan yang diutamakan atau mendahului kepada pemegangnya;
- b. selalu mengikuti obyek yang dijamin dalam tangan siapa pun obyek itu berada;
- c. memenuhi asas spesialisitas dan publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang berkepentingan;
- d. mudah dan pasti pelaksanaan eksekusinya.

Diantara ciri-ciri tersebut diatas, salah satu ciri Hak Tanggungan yang kuat ialah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam hal ini, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie*.

Dalam hak tanggungan terdapat 2 (dua) pihak, yaitu Pemberi Hak Tanggungan dan Pemegang Hak Tanggungan. Pemberi Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan yang bersangkutan.<sup>1</sup> Sedangkan, Pemegang Hak Tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang.<sup>2</sup> Sebagai Perjanjian *accessoir*, 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. Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, diantaranya :<sup>3</sup>

- a. tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk selanjutnya disebut PPAT, yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

Pemberian Hak Tanggungan dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 11 ayat (1) UU HT menyebutkan bahwa dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut wajib memuat:

- a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
- b. domisili pihak-pihak dan apabila di antara mereka ada yang berdomisili di luar Indonesia, baginya harus pula dicantumkan suatu domisili pilihan di Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor PPAT tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin;
- d. nilai tanggungan;
- e. uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.

Dalam memberikan Hak Tanggungan, pemberi Hak Tanggungan wajib hadir di hadapan PPAT. Akan tetapi, apabila Pembuatan SKMHT selain kepada Notaris, ditugaskan

---

<sup>1</sup> UU HT, Pasal 8 ayat (1).

<sup>2</sup> UU HT, Pasal 9.

<sup>3</sup> Penjelasan UU HT, angka 7.

juga kepada PPAT yang keberadaannya sampai pada wilayah kecamatan, dalam rangka memudahkan pemberian pelayanan kepada pihak-pihak yang memerlukan (Nurhayati & Gucci, 2019). Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT tersebut harus memenuhi syarat-syarat, yaitu:

- a. tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada membebaskan Hak Tanggungan;
- b. tidak memuat kuasa substitusi;
- c. mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas kreditornya, nama dan identitas debitor apabila debitor bukan pemberi Hak Tanggungan.

Selanjutnya, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) tersebut wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Selanjutnya, PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.

Eksekusi hak tanggungan menurut Pasal 20 UU HT, dapat dilaksanakan apabila debitor cidera janji, maka berdasarkan:

- a. hak pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual obyek Hak Tanggungan, atau;
- b. titel eksekutorial yang terdapat dalam sertipikat Hak Tanggungan, obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan hak mendahului dari pada kreditor-kreditor lainnya.

Namun, Hak Tanggungan memiliki kepastian hukum yang kuat dan apabila terjadi cidera janji, pelaksanaan eksekusi terhadap obyek hak tanggungannya pun jelas serta dapat dilaksanakan langsung tanpa melalui pengadilan (Syamsiah & Nurviana, 2022). Hal ini ditinjau dari Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan demikian, Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

## KESIMPULAN

Kekuatan pembuktian penjaminan utang piutang melalui perjanjian pengikatan jual beli bagi pemberi hutang dan penerima hutang adalah tidak sah. Karena unsur essensialia pengikatan jual beli bukanlah terkait penjaminan hutang. Adanya dua perjanjian yaitu PPJB dan Perjanjian Utang Piutang merupakan dua perjanjian yang berbeda dan tidak dapat dikaitkan satu dengan yang lainnya karena memiliki prinsip dan prestasi yang berbeda satu sama lain. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan bentuk pelaksanaan dari Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang tunduk pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam arti bahwa dalam membuat suatu perjanjian, harus berdasarkan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berisikan 3 (tiga) asas hukum perdata yaitu: Asas Kebebasan Berkontrak; Asas *Pacta Sunt Servanda* dan; Asas Itikad Baik dengan tetap memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu: Kesepakatan, dimana dengan adanya kesepakatan, maka perjanjian mengikat bagi para pihak; Kecakapan, yaitu seseorang yang dewasa dan bukan seseorang yang ditaruh di bawah pengampuan untuk dapat melakukan perbuatan hukum; Suatu Hal Tertentu, karena suatu perjanjian harus mempunyai pokok berupa suatu barang yang setidaknya dapat ditentukan jenisnya dan; Suatu Sebab yang Halal, yaitu perjanjian harus memuat suatu sebab yang halal karena dalam perjanjian memuat suatu hal tertentu yang kemudian menjadi prestasi bagi para pihak. Sehingga, apabila PPJB yang telah dibuat dengan oleh kedua belah pihak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan

yang berlaku maka akta PPJB memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya akan tetapi tidak dapat menjadi dasar pengalihan hak atas tanah kecuali dengan akta PPAT atau lelang.

Perlindungan hukum penjaminan utang piutang tidak dapat dimiliki melalui perjanjian pengikatan jual beli yang sah bagi pemberi hutang dan penerima hutang. Perjanjian utang piutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan 2 (dua) perjanjian yang berbeda. Tidak sepatutnya suatu perjanjian utang piutang dijamin dengan menggunakan PPJB. Seharusnya, perjanjian utang piutang dijamin dengan menggunakan hak tanggungan sebagaimana diketahui sebagai satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atau yang selanjutnya disebut sebagai UU HT. Hak tanggungan memiliki ciri-ciri yang salah satu ciri Hak Tanggungan paling kuat ialah mudah dan pasti dalam pelaksanaan eksekusinya. Dalam hal ini, jika debitor cidera janji. Walaupun secara umum ketentuan tentang eksekusi telah diatur dalam Hukum Acara Perdata yang berlaku, dipandang perlu untuk memasukkan secara khusus ketentuan tentang eksekusi Hak Tanggungan dalam Undang-undang ini, yaitu yang mengatur lembaga *parate executie*. Hal ini lah yang membuat Hak Tanggungan memiliki kepastian hukum yang kuat dan apabila terjadi cidera janji, pelaksanaan eksekusi terhadap obyek hak tanggungannya pun jelas serta dapat dilaksanakan langsung tanpa melalui pengadilan. Hal ini ditinjau dari Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA". Dengan demikian, Sertipikat Hak Tanggungan tersebut mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah.

## REFERENSI

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960.
- Undang-Undang Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. UU Nomor 4 Tahun 1996. LN Tahun 1996 No. 42 TLN No. 3632.
- Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 1997. LN Tahun 1997 No 59 TLN No. 3696.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijke Wetboek]*. Diterjemahkan oleh R. Soebakti dan R. Tjitrosudibio.
- Budiono, Harlien. *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*. Bandung: PT. Citra Adhitya Bhakti, 2014.
- Komariah. *Hukum Perdata*. Malang: UMM Press, 2005.
- Amangsa, M. A. D. A. dan Priyanto, I.M.D. "Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) Dalam Tansaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan", *Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*. Vol. 8, No. 1 (2019). Hlm. 5.
- Anindita, Sri Laksmi dan Sitanggang, Eriska Fajrinita. "Penyelesaian Sengketa Bedrog (Penipuan) Dalam Perjanjian Jual Beli Kayu: Onrechtmatige Daad Atau Wederrechtelijk? (Studi Kasus: Putusan Mahkamah Agung Nomor: 449K /PID/2001)". *Jurnal Hukum & Pembangunan*. Vol. 52, No. 1 (2022). Hlm. 311.
- Nurhayati dan Gueci, Rizal S. "Keberlakuan Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) terhadap Pendaftaran Hak Tanggungan pada Perjanjian Kredit Bank Perkreditan Rakyat di Kota Tangerang Selatan". *Jurnal Surya Kencana Dua*. Vol. 6. No. 1 (2019). hlm. 655.
- Palar, Vicky Caesar Elang dan Mohamad Fajri Mekka Putra. "Wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Rumah Susun yang dibuat oleh Notaris." *Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*. Vol. 5. No. 1 (2023). Hlm. 36.

Sukisno, Djoko. "Pengambilan Foto Copi Minuta Akta dan Pemanggilan Notaris". *Jurnal Mimbar Hukum*. Vol. 20. No. 1 (2008). Hlm. 5.

Syamsiah, Desi dan Nurviana, Reki. "Perspektif Hukum Eksekusi Atas Objek Dibebeani Hak Tanggungan". *Jurnal Pendidikan Dasar dan Sosial Humaniora*. Vol 1. No. 3 (2022), Hlm. 567.