

**KEABSAHAN JUAL BELI RUMAH DIDASARI PERJANJIAN UTANG PIUTANG**

**DISERTAI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI**

**(Studi Kasus Rumah Di Jalan Muria Kota Malang)**

**TESIS**

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan**

**Memperoleh Derajat Gelar S-2**

**Program Studi Magister Hukum**



**Disusun oleh:**

**Bara Wisnu**

**NIM : 202110380211026**

**DIREKTORAT PROGRAM PASCASARJANA**

**UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MALANG**

**JANUARI 2024**

**KEABSAHAN JUAL BELI RUMAH DIDASARI  
PERJANJIAN UTANG PIUTANG DISERTAI  
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(Studi Kasus Rumah Di Jalan Muria Kota Malang)**

Diajukan oleh :

**BARA WISNU  
202110380211026**

Telah disetujui

Pada hari/tanggal, Sabtu/ 20 Januari 2024

Pembimbing Utama



**Dr. Herwastoeti.**

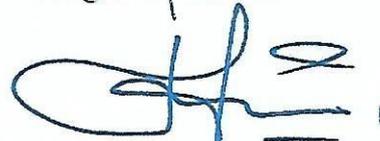


Pembimbing Pendamping



**Prof. Dr. Rahayu Hartini**

Ketua Program Studi  
Magister Hukum



**Dr. Herwastoeti**

# TESIS

Dipersiapkan dan disusun oleh :

**BARA WISNU**

202110380211026

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji  
pada hari/tanggal, Sabtu/ 20 Januari 2024  
dan dinyatakan memenuhi syarat sebagai kelengkapan  
memperoleh gelar Magister/Profesi di Program Pascasarjana  
Universitas Muhammadiyah Malang

## SUSUNAN DEWAN PENGUJI

**Ketua** : **Prof. Dr. Herwastoeti**  
**Sekretaris** : **Prof. Dr. Rahayu Hartini**  
**Penguji I** : **Prof. Dr. Fifik Wiryani**  
**Penguji II** : **Dr. Fathul Laila**



## SURAT PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini, saya :

Nama : **BARA WISNU**  
NIM : 202110380211026  
Program Studi : **Magister Ilmu Hukum**

Dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa :

1. TESIS dengan judul : **KEABSAHAN JUAL BELI RUMAH DIDASARI PERJANJIAN UTANG PIUTANG DISERTAI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (STUDI KASUS RUMAH DI JALAN MURIA KOTA MALANG)** Adalah karya saya dan dalam naskah Tesis ini tidak terdapat karya ilmiah yang pernah diajukan oleh orang lain untuk memperoleh gelar akademik di suatu Perguruan Tinggi dan tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan oleh orang lain, baik sebagian maupun keseluruhan, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan dalam daftar pustaka.
2. Apabila ternyata dalam naskah Tesis ini dapat dibuktikan terdapat unsur-unsur **PLAGIASI**, saya bersedia Tesis ini **DIGUGURKAN** dan **GELAR AKADEMIK YANG TELAH SAYA PEROLEH DIBATALKAN**, serta diproses sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.
3. Tesis ini dapat dijadikan sumber pustaka yang merupakan **HAK BEBAS ROYALTY NON EKSKLUSIF**.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Malang, 23 Januari 2024

Yang menyatakan,



**BARA WISNU**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur penulis hantarkan ke hadirat Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* atas limpahan rahmat dan karuniaNya sehingga penulisan tesis ini dapat diselesaikan dengan baik, yaitu dengan judul “KEABSAHAN JUAL BELI RUMAH DIDASARI PERJANJIAN UTANG PIUTANG DISERTAI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI” (STUDI KASUS RUMAH DI JALAN MURIA KOTA MALANG).

Shalawat serta salam semoga selalu tercurahkan kepada Nabi Muhammad *Shallallahu Alaihi Wasallam* yang telah berjuang mengubah peradaban dunia dari zaman kegelapan menuju zaman kebenaran yang terang benderang dengan menjunjung tinggi nilai-nilai keislaman dan kemanusiaan. Tesis ini disusun guna menyelesaikan kewajiban akhir dari tugas akademik untuk memperoleh gelar magister pada Program Studi Magister Hukum, Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Malang. Maka pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Fauzan, M.Pd. selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Malang.
2. Bapak Prof. Akhsanul In'am, Ph.D. selaku Direktur Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Malang.
3. Ibu Assc. Prof. Dr. Herwastoeti, S.H., M.Si. selaku Ketua Program Studi Magister Hukum Universitas Muhammadiyah Malang sekaligus sebagai Pembimbing Utama yang telah banyak membantu penulis dalam proses penyusunan tugas akhir tesis ini.
4. Ibu Prof. Dr. Rahayu Hartini, S.H., M.Si., M.Hum. selaku Pembimbing Pendamping yang selalu memberikan arahan dan masukan dalam penyelesaian penulisan tesis ini.
5. Ibu Penguji 1 dan Penguji 2, Ibu Prof. Dr. Fifik Wiryani, S.H., M.Si., M.Hum. dan Ibu Dr. Fathul Laila, S.H., L.L.M., M.Kn. atas masukan-masukan yang telah diberikan guna perbaikan tesis ini menjadi lebih baik.
6. Para Bapak dan Ibu dosen Program Studi Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Malang atas ilmu dan pengalaman yang diberikan selama penulis menyelesaikan pendidikan strata 2 di Universitas Muhammadiyah Malang.
7. Bapak Moh Basuki (Almarhum) dan Ibu Budiningsih selaku orang tua, serta Bapak Miseman dan Ibu Sumiyati selaku mertua atas doa dan dukungan yang telah diberikan.

8. Wiwin Sri Handayani selaku istri penulis, Thariq Yaqdan Brawijaya dan Nayyira Almahyra Dewi selaku putra dan putri penulis, atas doa dan motivasi baik moral maupun finansial yang telah diberikan.
9. Rekan-rekan seperjuangan di Kantor Hukum JnF dan Rekan atas *sharing* ilmu, pengalaman, dan sebagai tempat penulis mengasah keilmuan dan pengalaman.
10. Rekan-rekan angkatan 2021 Magister Hukum Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Malang atas *sharing* Ilmu dan pengalaman yang diberikan.

Terima kasih dan doa yang sebesar-besarnya yang dapat penulis sampaikan semoga Allah *Subhanahu Wa Ta'ala* senantiasa memberikan keberkahan bagi kita semua. penulis menyadari dalam penulisan tesis ini masih banyak hal yang tidak sempurna, sehingga penulis mengharapkan kritik dan saran agar bisa diperbaiki, sehingga dapat bermanfaat kepada penulis sendiri dan pembaca pada umumnya.

Malang, 25 Januari 2024

Penulis

BARA WISNU



## DAFTAR ISI

DAFTAR ISI.....	iv
ABSTRAK.....	1
LATAR BELAKANG.....	2
RUMUSAN MASALAH.....	8
METODE PENELITIAN.....	9
KERANGKA TEORI PUSTAKA.....	10
Tinjauan Perjanjian utang piutang.....	10
Tinjauan Perjanjian Jual Beli.....	14
Tinjauan Peralihan hak atas tanah.....	17
Tinjauan Wanprestasi.....	22
Tinjauan Perbuatan Melawan Hukum.....	26
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	27
Analisis jual beli rumah didasari perjanjian utang piutang disertai perjanjian pengikatan jual beli (Studi kasus rumah di jalan Muria Kota Malang).....	27
Implikasi hukum terhadap jual beli rumah yang didasari perjanjian utang piutang yang disertai perjanjian pengikatan jual beli (Studi kasus rumah di jalan Muria Kota Malang).....	33
KESIMPULAN.....	39
SARAN.....	40
DAFTAR PUSTAKA.....	41

**KEABSAHAN JUAL BELI RUMAH DIDASARI PERJANJIAN UTANG  
PIUTANG DISERTAI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI  
(Studi Kasus Rumah Di Jalan Muria Kota Malang)**

Peneliti

Bara Wisnu  
(202110380211026)

**Pembimbing:**

Prof. Dr. Herwastoeti,SH,M.Si  
Prof.Dr. Rahayu Hartini,S.H,MS.i, M Hum  
Magister Hukum

Direktorat Program Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Malang

**ABSTRAK**

Posisi kasus penulis telaah di rumah jalan Muria berawal perkiraan bulan Februari-Maret 2019 adanya perjanjian utang piutang dengan jaminan rumah di jalan Muria Kota Malang antara “B” kepada “S”. Jaminan utang digunakan oleh “B” asal muasalny adalah harta gono gini milik dari suami “B” yang telah meninggal dunia yang bernama “H” dan telah dibalik nama menjadi salah satu anak “B” dan “H”,akhirnya rumah di jalan Muria dieksekusi. Penelitian bertujuan Untuk mengetahui Keabsahan perjanjian jual beli rumah yang didasari oleh perjanjian utang piutang disertai dengan PPJB (Studi kasus rumah di jalan Muria Malang Kota Malang) dan untuk mengetahui Implikasi hukum terhadap jual beli rumah yang didasari utang piutang disertai PPJB (Studi kasus rumah di jalan Muria Kota Malang) Metode penelitian penulis gunakan empiris sosiologis dengan fakta -fakta penulis dapat melalui pengamatan terhadap prilaku manusia secara langsung di lapangan (penerapan hukum di masyarakat). Pendekatan selain pengamatan dilapangan juga menggunakan data primer, dengan sumber didapat melalui observasi, wawancara debitur, ahli waris, koresponden dan mengamati obyek penelitian. Sebagai pelengkap penelitian yang bersifat laporan penulis memasukkan sumber data sekunder diperoleh dari jurnal-jurnal, dokumen-dokumen, buku-buku, UU dan website, agar dapat dianalisis bahan hukum secara kualitatif. Data yang diperoleh di lapangan, studi kepustakaan,informasi dituangkan secara deskriptif, agar didapatkan gambaran yang jelas sebagai sesuatu yang utuh. Hasil penelitian tidak sahny perjanjian jual beli rumah tersebut, karena surat keterangan waris tanpa persetujuan para ahli waris, pengenaan bunga pinjaman tidak sesuai aturan, kurang cakupnya pihak proses peralihan, adanya pembuatan PPJB pada perjanjian utang piutang, ketidaksesuaian harga jual rumah dengan harga pasar,dan ketidaksesuaian harga yang tertera di PPJB dengan yang diterima penjual, PPJB prematur, pengalihan obyek untuk dijaminan kepada Bank tanpa diketahui oleh para ahli waris. Berimplikasi telah melanggar dari syarat-syarat dan sahny perjanjian, dikategorikan perbuatan melawan hukum

**Kata Kunci:** Keabsahan,Perjanjian utang piutang, disertai PPJB, Implikasi,rumah Muria

## LATAR BELAKANG

Segala bentuk pemberian kredit baik itu yang dilakukan antara perorangan dengan perorangan maupun perorangan dengan bank, dari bank kepada debitur, pada hakikatnya yang terjadi adalah suatu perjanjian pinjam meminjam sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) atau Burgerlijk Wetboek, Pasal 1754 sampai dengan Pasal 1769 BW<sup>1</sup>.

Seperti yang akan penulis kemukakan berdasarkan informasi yang penulis dapat dari “B” dan juga Ahli Waris dalam tesis ini, kronologis awalnya pada tahun 2019, “B” yang merupakan seorang ibu (janda) dari tiga orang anak, perkiraan bulan Februari tahun 2019 melakukan perjanjian, atau kesepakatan dibawah tangan, awalnya merupakan perjanjian utang piutang dengan “S”. “B” membutuhkan uang senilai 325.000.000 dengan jaminan SHM No 798/No58/1974 dengan pemegang hak milik SHM adalah “J dan A” merupakan nenek dan paman dari mendiang suami ”B” yang bernama “H”, obyek waris ini merupakan harta gono gini peninggalan dari keluarga suami “B” yang menurut “B” telah dibeli oleh “H” semasa hidupnya, dengan obyek yang terletak di Jalan Muria Kota Malang. Perjanjian ini merupakan perjanjian utang piutang di bawah tangan, dengan situasi dan kondisi yang ada “B” agar proses pencairan cepat dan tidak berlarut larut, SHM No 798/No58/1974 tersebut akhirnya dibalik nama menjadi SHM No 1693 menjadi nama salah satu anak “B” yang pada saat itu berusia 19 tahun tanpa melibatkan anak-anak lainnya yang juga merupakan para ahli waris. Setelah proses balik nama selesai, dilakukanlah pencairan utang senilai Rp. 325.000.000 disertai pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara “S” dengan salah satu anak “B” tersebut, Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut tertera nominal Rp. 700.000.000, walau menurut pengakuan “B” kepada penulis hanya menerima Rp. 325.000.000.

Pada bulan April 2019, “B” keberatan melihat rincian biaya utang beserta bunga yang didapat dari “S”, menjadi Rp. 488.787.500 dimana jumlah tersebut tanpa di validasi sebelumnya oleh “S”. “B” hanya mampu membayar bunga

---

<sup>1</sup> Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno, Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Vol. 3, Nomor 1, Juni 2018.

sejumlah Rp. 12.200.000, dan tidak membayar bunga lagi, karna mengetahui jika sebenarnya SHM no 1693 yang merupakan hak milik atas nama dari salah satu anak “B”, tersebut telah di balik nama menjadi nama “S” dan sudah di jaminkan kepada kreditur lainnya (Bank) dengan nilai Rp. 1.600.000.000. “ B” melakukan pemblokiran sertifikat pada tanggal 25 September 2020.

Dan “S” pada akhirnya juga wanprestasi terhadap (Bank), oleh (Bank) di infokan juga kepada “B”. “ B” menghubungi “S” tetapi “S” sulit di hubungi ,sampai tahap pelelangan dan tahap eksekusi berjalan, ternyata “S” tersebut sedang tersangkut dengan perkara pidana di Polres Malang, sehingga rumah yang terletak di jalan Muria Kota Malang di lelang dan di eksekusi oleh Pengadilan Negeri Malang, mengakibatkan “B” beserta anak-anaknya di rugikan.

Dari kronologis diatas penulis berusaha untuk menelaah dengan melihat syarat dari unsur-unsur sahnya perjanjian :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu.
4. Suatu sebab yang halal.

Memang pada awalnya telah terjadi kesepakatan antara “B” dengan “S” akan tetapi kesepakatan para pihak yang melahirkan perjanjian, tersebut mengalami kecacatan, Cacat kehendak atau cacat kesepakatan dapat terjadi karena terjadinya hal-hal di antaranya: Kekhilafan atau kesesatan, paksaan, penipuan; dan penyalagunaan keadaan<sup>2</sup>. Penulis juga melihat kemungkinan adanya kekeliruan didalam penulisan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut sehingga PPJB prematur, dimana di klausul awal perjanjian dibuat pada tanggal 20 Februari 2019 sedangkan SHM no 1693 obyek dari isi perjanjian baru di terbitkan dan tertera juga di klausul perjanjian di terbitkan BPN pada tanggal 3 Agustus 2020.

Perlu digarisbawahi menurut penulis para pihak dalam mengikatkan diri kepada suatu perikatan seyogyanya memperhatikan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata pasal 1320. Harus memenuhi unsur unsur dari syarat

---

<sup>2</sup> Oong Komariyah, Implikasi Perbuatan Melawan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Ahli (Studi Kasus Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018) Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan (Vol 3, No. 2, Juli 2021

subyektif dan obyektif,. Dapat dilihat bahwa para pihak yang membuat perjanjian atau kesepakatan tersebut adalah subjek hukum yang sudah cakap hukum.

Orang yang cakap adalah orang yang telah dewasa (telah berusia 21 tahun) dan berakal sehat,. Kecakapan seseorang bertindak di dalam hukum atau untuk melakukan perbuatan hukum ditentukan dari telah atau belum seseorang tersebut dikatakan dewasa menurut hukum.

Menurut Pasal 330 KUH Perdata seseorang telah dewasa apabila telah berumur 21 tahun, dan telah kawin sebelum mencapai umur tersebut. Kecakapan berbuat dan kewenangan bertindak menurut hukum ini adalah di benarkan dalam ketentuan undang-undang itu sendiri, yaitu

1. Seseorang anak yang belum dewasa (belum mencapai umur 21 tahun) dapat melakukan seluruh perbuatan hukum apabila telah berusia 20 tahun dan telah mendapat surat pernyataan dewasa (venia aetatis) yang di berikan oleh presiden, setelah mendengar nasihat Mahkamah Agung (Pasal 419 dan 420 KUH Perdata)

2. Anak yang berumur 18 tahun dapat melakukan perbuatan hukum tertentu setelah mendapat surat pernyataan dewasa dari pengadilan (Pasal 426 KUH Perdata)<sup>3</sup>

Adapun hal yang membuat mereka sepakat terikat dalam perjanjian walaupun secara lisan, dikarenakan adanya suatu sebab yaitu “B” membutuhkan modal namun ia tidak memiliki modal dan untuk memperoleh modal tersebut ia meminjam uang kepada “S” dengan menjaminkan sertifikat tanah milik ahli waris. Maka berdasarkan hal ini jelas bahwa telah terpenuhinya syarat sahnya perjanjian yang ketiga. Syarat sahnya perjanjian yang terakhir adalah adanya suatu sebab hal yang halal, dimana perjanjian dibuat tidak boleh melanggar dari undang-undang dimana maksud dari syarat ini menghendaki bahwa perjanjian, Sebagaimana dilihat dari kasus ini perjanjian yang dibuat para pihak adalah perjanjian hutang piutang yang memang diperbolehkan oleh peraturan yang berlaku. Melihat kepada ketentuan yang mengatur syarat sahnya perjanjian terkait<sup>4</sup>

---

<sup>3</sup> Kriteria Cakap di Dalam Hukum Perdata, <https://pdb-lawfirm.id/kriteria-cakap-di-dalam-hukum-perdata/>, diakses pada tanggal 6 Januari 2024, Pukul 01.13 WIB.

<sup>4</sup> Essau Djaha33, Penerapan Berkontrak dalam penyelesaian sengketa akta perjanjian pengikatan jual beli yandidasari utang piutang (Jurnal Nalar Keadilan, Volume 2 Nomor 2, November 2022).

Perjanjian utang piutang secara lisan yang dilakukan oleh “B” kepada “S” dengan menjaminkan sertifikat yang merupakan bukti atas kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat adalah asset penting karena dapat dimanfaatkan melalui hak yang diberikan kepada subjek hukumnya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah diatur mengenai hak-hak atas tanah, tanah selain dapat dialihkan asset tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya dapat di jaminkan untuk utang,

Perjanjian utang piutang yang disertai dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan nominal uang berbeda dengan nilai utang sebelumnya yang ditanggung oleh “B” merupakan bentuk penyeludupan hukum dan dikategorikan kausa yang tidak halal dan melanggar dari salah satu syarat sahnya perjanjian, walaupun menggunakan PPJB sebagai perjanjian aksesoir, dari perjanjian pokoknya tidak dilarang akan tetapi melihat sifat dari perjanjian itu sendiri yang bersifat terbuka perbuatan tersebut melanggar asas kepatutan pasal 1339 KUHPerdata, karena seharusnya surat perjanjian pengakuan utang. Surat perjanjian pengakuan utang bisa dilakukan dibawah tangan maupun dapat dilakukan secara notarial yang disebut Akta Pengakuan Hutang. Akta Pengakuan Hutang sebagai akta autentik dapat juga dibuat dalam dua bentuk yaitu: Pertama, Akta Pengakuan Hutang yang dibuatkan Grosse Aktanya (murni) yaitu Akta Pengakuan Hutang yang diterbitkan sebagai aksesoir dari akta perjanjian kredit. Substansi Akta Pengakuan Hutang hanya meliputi jumlah hutang, suku bunga dan tanpa klausul-klausul perjanjian kreditnya; Kedua, dibuat sebagai pernyataan atas adanya utang oleh debitur, akta ini berfungsi sebagai perjanjian hutang piutang atau dipersamakan dengan perjanjian kredit, Akta Pengakuan Hutang ini tidak dapat dibuatkan Grosse Akta karena substansinya memuat jumlah hutang beserta klausul-klausul sebagaimana diuraikan dalam perjanjian kredit pada umumnya.<sup>5</sup>

Perlunya pengakuan hutang dikarenakan utang piutang dengan perjanjian jual beli adalah sederajat (samasama sebagai perjanjian nominat/ perjanjian bernama), keduanya merupakan perjanjian pokok yang berbeda dengan perjanjian

---

<sup>5</sup> Roulinta Yesvery Sinaga, Dualisme Makna Akta Pengakuan Hutang, Pattimura Legal Journal, Volume 1 nomor 3 Desember 2022.

accessoir,<sup>6</sup> sehingga perjanjian utang piutang dan perjanjian jual beli itu pada pokoknya berdiri sendiri karena mempunyai arti yang berbeda. Perjanjian utang piutang itu sendiri juga merupakan perjanjian pinjam meminjam, menurut pasal 1754 KUH Perdata dimana disebutkan “pinjam meminjam merupakan suatu perjanjian dimana salah satu pihak memberikan barang dengan jumlah tertentu yang akan di kembalikan kembali oleh pihak peminjam dengan keadaan semula.

Terjadinya Wanprestasi di dalam suatu perjanjian utang piutang dan perjanjian jual beli adalah hal yang tidak diinginkan oleh kedua belah pihak pelaku perjanjian. Wanprestasi yang dilakukan oleh “B” kepada “S” dan “S” kepada (Bank) Pasal 1238 KUH, Subekti dalam *Hukum Perjanjian* telah menerangkan empat unsur katagori wanprestasi antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan.
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.<sup>7</sup>

Didalam pembuatan perjanjian, masing-masing pihak pelaku dari isi perjanjian, mempunyai hak dan kewajiban yang sama untuk dilindungi.<sup>8</sup> Adanya dugaan kreditur perorangan yang nakal atau curang telah memanfaatkan debitur perorangan sehingga telah menimbulkan terjadinya suatu tindakan perbuatan melawan hukum.,Perbuatan melawan hukum itu sendiri dalam konteks hukum perdata, di kenal dengan *onrechmatige daad*, sebagaimana di atur dalam pasal 1365 KUH Perdata, merupakan perbuatan yang berakibat merugikan orang lain

Berdasarkan hal tersebut penulis menemukan beberapa artikel yang membahas terkait hal tersebut penelitian yang pertama:Retna Gumanti, Jurnal

---

<sup>6</sup> Aep Sulaeman, Penyeludupan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Utang Piutang dengan cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum Vol 20 No 2 (2021).

<sup>7</sup> Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum, Cet 5 PT, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, Hlm 6-8.

<sup>8</sup> Niru Anita Sinaga, Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian, Binamulia Hukum, Vol. 7 No. 2, Desember 2018.

Pelangi Ilmu, VOL 05, NO 01, 2012, Syarat sahnya Perjanjian, dengan hasil adanya kata sepakat, kecakapan, untuk suatu hal tertentu, dan untuk sesuatu hal yang halal.

Kedua: Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno, Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Vol. 3, Nomor 1, Juni 2018. Pelaksanaan Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga Perbankan, dengan permasalahan bagaimana pelaksanaan ekeksi lembaga Hak Tanggungan dan kendala yang menjadi penghambat dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan? Dengan hasil bahwa pelaksanaan eksekusi hak tanggungan yang merupakan jaminan suatu kredit dilaksanakan dengan parate eksekusi, eksekusi dengan titel eksekutorial, dan penjualan di bawah tangan. Eksekusi yang paling sering digunakan oleh pihak bank sebagai lembaga pemegang hak jaminan adalah melalui penjualan di bawah tangan dengan alasan untuk mendapatkan harga tertinggi. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan eksekusi obyek hak tanggungan adalah timbulnya beberapa permasalahan hukum tertentu, yaitu adanya sita, sengketa atau gugatan hukum..

Ketiga: Oong Komariyah, Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan (Vol 3, No. 2, Juli 2021), Implikasi Perbuatan Melawan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Ahli (Studi Kasus Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018), permasalahan apakah perjanjian pengikatan jual beli atas tanah waris sebagaimana dalam putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 yang dibuat oleh salah satu ahli waris kepada pembeli tanpa persetujuan ahli waris yang lainnya merupakan perbuatan melawan hukum dan bagaimanakah implikasi terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat ahli waris terhadap tanah hak waris tanpa persetujuan para ahli waris, Hasil tidak ada persetujuan ahli waris perbuatan tersebut melawan hukum dan tidak terpenuhinya Pasal 1320 KUHPer PPJB menjadi tidak sah dan menjadi batal<sup>9</sup>.

Keempat: Essau Djaha<sup>33</sup> (Jurnal Nalar Keadilan, Volume 2 Nomor 2, November 2022), dengan judul Penerapan Berkontrak dalam penyelesaian sengketa akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang, dengan permasalahan 1) Bagaimana penerapan asas kebebasan berkontrak dalam akta

---

<sup>9</sup> Oong Komariyah, Implikasi Perbuatan Melawan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Ahli (Studi Kasus Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018) Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan (Vol 3, No. 2, Juli 2021).

perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang? 2) Bagaimana akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang Piutang, dengan hasil Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang, berdasarkan hukum perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata pasal 1320. Pasal ini berlaku untuk setiap jenis perjanjian yang ada, termasuk perjanjian tersebut adalah perjanjian hutang piutang. Akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang, dimana Notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Jual yang didapat Notaris dijadikan dasar untuk mengikat Pengikat Jaminan Hutang Piutang karena jual beli dengan pengakuan hutang berbeda. Maka akibat hukum atas penerapan asas kebebasan berkontrak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang sesuai kewenangan dari hakim untuk menyatakan suatu akta Notaris tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan atau akta Notaris tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Kelima: dan yang terakhir penulis mencoba memasukkan dalam pendahuluan ini jurnal dari Aep Sulaeman, Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum Vol 20 No 2 (2021) dengan judul Penyeludupan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Utang Piutang dengan cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, permasalahan Apakah Perjanjian pinjam meminjam dapat diubah menjadi jual beli? Hasil (utang-piutang) tidak dapat diubah menjadi PPJB, karena baik perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian jual beli masing-masing sama sebagai perjanjian yang berdiri sendiri, yang sama-sama sebagai perjanjian nominat<sup>10</sup>. Dari sekian penelitian terdahulu, perbedaannya kali ini, dengan memasukkan perkara yang penulis tangani.

#### **RUMUSAN MASALAH.**

1. Apakah sah perjanjian jual beli rumah yang didasari oleh perjanjian utang piutang disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli? (Studi kasus rumah di jalan Muria Kota Malang)?

---

<sup>10</sup> Aep Sulaeman, Penyeludupan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Utang Piutang dengan cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum Vol 20 No 2 (2021).

2. Bagaimana implikasi hukum terhadap jual beli rumah yang didasari utang piutang disertai Perjanjian Pengikatan Jual Beli? (Studi kasus rumah di jalan Muria Kota Malang)?

## **METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang penulis gunakan dengan jenis penelitian empiris sosiologis dengan menggunakan fakta-fakta yang penulis dapat melalui pengamatan terhadap perilaku manusia secara langsung di lapangan (penerapan hukum di masyarakat) Pendekatan yang dilakukan selain pengamatan di lapangan juga menggunakan data primer.

Sumber data primer didapat melalui observasi dan wawancara dengan debitur, ahli waris dan koresponden dengan mengamati obyek dari penelitian agar mendapatkan data secara tertulis. Untuk melengkapi penelitian yang dilakukan, teknik pengambilan bahan hukum penulis memasukkan sumber data sekunder yang diperoleh dari jurnal-jurnal, dokumen-dokumen, buku-buku, UU dan website sebagai wujud pelengkap dari penelitian yang bersifat laporan, agar dapat dianalisis bahan hukum tersebut secara kualitatif dengan melihat data yang penulis peroleh di lapangan dan studi kepustakaan yang semua informasi akan dicatat dan dituangkan secara deskriptif, sehingga mendapatkan gambaran yang jelas sebagai sesuatu yang utuh.

Yang bertujuan untuk mengetahui sah dan tidak perjanjian jual beli rumah yang didasari oleh perjanjian utang piutang yang disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, serta implikasi hukum terhadap jual beli rumah yang didasari utang piutang disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam kasus rumah di jalan Muria Kota Malang.

Setelah dianalisis agar dapat disimpulkan, bahwa didalam peristiwa hukum A Quo adanya peralihan hak tanpa persetujuan ahli waris, bunga pinjaman tidak sesuai aturan, kurang cakupnya salah satu pihak perjanjian, pembuatan PPJB pada perjanjian utang piutang, ketidaksesuaian harga jual rumah dengan harga pasar, dan ketidaksesuaian harga yang tertera di PPJB dengan yang diterima penjual, PPJB yang prematur, pengalihan obyek untuk dijaminan kepada Bank tanpa diketahui

oleh para ahli waris yang kesemuanya itu melanggar dari syarat-syarat sahnya perjanjian, yang berimplikasi dikategorikan termasuk perbuatan melawan hukum.

## **KERANGKA TEORI PUSTAKA**

### **Tinjauan perjanjian utang piutang**

Perjanjian adalah suatu peristiwa yang terjadi ketika para pihak saling berjanji untuk melaksanakan perbuatan tertentu<sup>11</sup> yang pada dasarnya merupakan suatu perikatan yang lebih bersifat konkrit berbeda dengan perikatan yang lebih cenderung bersifat abstrak. Perjanjian adalah peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan sesuatu hal. Antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dan obyek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang, kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman, sedang pihak yang lain menerima pinjaman uang. Uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikan. Perjanjian utang piutang termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Bab Ketiga Belas Buku Ketiga KUH Perdata.

Dalam pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak 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. Perjanjian utang piutang terdapat dua pihak yang melakukan perjanjian yaitu pihak yang memberi pinjaman atau disebut dengan kreditur dan pihak yang mendapat/menerima pinjaman disebut debitur. Sebaiknya utang piutang dibuat secara tertulis karena perjanjian lisan sifatnya sederhana akan tetapi perjanjian lisan tetap sah dan mengikat kedua belah pihak karena dilandasi dengan kata sepakat dan itikad baik, kebanyakan perjanjian utang piutang dibuat karena saling percaya, kelemahannya apabila debitur ingkar janji atau bahkan menyangkal tidak pernah membuat perjanjian akan mengalami kesulitan untuk membuktikan adanya perjanjian utang piutang.

---

<sup>11</sup> Wawan Muhwan Hariri, Hukum Perikatan di lengkapi hukum perikatan dalam Islam, Cet. X, Bandung Pustaka Setia, 2019, Hlm 119

Didalam perjanjian utang piutang dilarang mencantumkan klausul baku yang letaknya atau bentuknya sulit terlihat atau tidak dapat dibaca dengan jelas, atau karena pengungkapannya tidak dapat dimengerti yang berakibat perjanjiannya dapat dibatal demi hukum. Karena kekuatan pembuktiannya yang berbeda antara perjanjian utang piutang dibawah tangan dengan yang memakai akta notaris, yang dapat dipercaya kebenarannya tidak memerlukan bukti lainnya.

Dimana kebenaran formal, bahwa para pihak yang berjanji benar-benar menghadap notaris dalam membuat perjanjian, dan kebenaran materiil isi perjanjian sesuai dengan keinginan dan kehendak masing-masing, dan masing-masing pihak membubuhkan tanda tangannya dan tidak disangkal oleh para pihak jika disangkal belum mempunyai kekuatan pembuktian. Didalam perjanjian utang piutang bisa dikenal dengan adanya bunga, walaupun didalam KUHPerdara bunga bukan merupakan keharusan. Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak dan asas konsensualisme, mengenai keberadaan bunga dan besarnya diserahkan kepada para pihak yang melakukan perjanjian, apakah para pihak akan memasukkan bunga apa tidak, didalam KUHPerdara pasal 1765 menegaskan, “bahwa diperbolehkan memperjanjikan Bunga atas peminjaman uang” Terkait masalah bunga biasanya pihak kreditur yang menentukan , didalam Putusan MA RI No 4434 K/Pdt/1986 tanggal 20 Agustus 1988, bunga yang diperjanjikan didalam sebuah perjanjian oleh kedua belah pihak tetap mengikat dan harus dilaksanakan”, dan Bunga yang tidak diperjanjikan tidak mewajibkan debitur untuk membayarnya, akan tetapi jika debitur membayar bunga yang tidak diperjanjikan tidak dapat ditarik kembali dan tidak mengurangi utang pokok.

Pada pokoknya ada 2 (dua) macam bunga yang diatur didalam pasal 1767 KUHPerdara, yaitu bunga menurut Undang-Undang yang dikenal dengan bunga morotoir, yaitu bunga yang ditetapkan didalam perjanjian sesuai dengan lembaran negara tahun 1948 No 22 di tentukan besarnya tersebut 6% pertahun. Akan tetapi didalam menentukan bunga juga tidak boleh mencekik leher dari seorang debitur dengan mempertimbangkan rasa kemanusiaan dan keadilan. Didalam perjanjian utang piutang terdapat kewajiban kewajiban kreditur dan debitur. Dimana seorang kreditur wajib menyerahkan uang yang telah dipinjamkan ke debitur setelah

perjanjian ditandatangani kedua belah pihak. Didalam pasal 1759 hingga 1761 KUHPerdara ditentukan:

- a. Uang yang telah diserahkan kepada debitur sebagai peminjam tidak dapat ditarik kembali, sebelum lewat waktu perjanjian.
- b. Apabila didalam perjanjian tidak tertulis batas waktu akan pengembalian maka kreditur dapat mengajukan gugatan perdata, didalam pasal 1760 KUHPerdara hakim diberikan kewenangan untuk menetapkan jangka waktu pengembalian utang, dan mempertimbangan keadaan debitur.
- c. Jika didalam perjanjian telah ditentukan pihak debitur akan mengembalikan utang setelah ia mampu membayarnya, kreditur juga harus menuntut ke pengembalian utang melalui pengadilan dan hakim akan mempertimbangkannya pasal 1761 KUHPerdara.

Kewajiban debitur didalam perjanjian utang piutang pada pokoknya mengembalikan utang dalam jumlah yang sama disertai dengan pembayaran bunga yang telah disepakati didalam perjanjian beserta bunganya dalam jangka waktu yang telah ditentukan (Pasal 1763 KUHPerdara).

Kedudukan perjanjian utang piutang merupakan perjanjian pokok, setelah perjanjian pokoknya dibuat dan setelah debitur menerima uang dari kreditur dibuatlah apa yang namanya surat pengakuan hutang, hubungan keduanya sangat erat, surat pengakuan hutang isinya menyesuaikan dengan perjanjian utang piutang sebelumnya, yang pada pokoknya tidak ada pengakuan hutang jika tidak ada perjanjian utang piutang<sup>12</sup>.

Surat pengakuan utang merupakan pelengkap dari perjanjian utang piutang, dan tetap sah digunakan walaupun perjanjian utang piutang sebelumnya hanya berupa lisan. Dalam ketentuan pasal 224 HIR/Pasal 258 R.Bg diatur bahwa surat pengakuan utang dibuat dihadapan notaris disebut akta otentik yang bentuk berupa “grosse akta pengakuan hutang”, pengertian grosse akta didalam pasal 1 angka 11 UU No 30 tahun 2004 tentang jabatan Notaris menyebutkan grosse akta adalah salah satu salinan akta untuk pengakuan utang dengan kepala akta” Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” yang mempunyai kekuatan eksekutorial,

---

<sup>12</sup> Gatot Supramono, Perjanjian utang Piutang, Kencana Prenada Media Group, 2013, Hlm 10-19

yang dapat dilaksanakan melalui pengadilan tanpa prosedur persidangan perdata. Di dalam isi Grosse Akta tidak ada tentang hak dan kewajiban dari para pihak dan menyertakan barang jaminan karena grosse akta hanya bersifat sebagai pelengkap pengakuan utang<sup>13</sup>

Perjanjian utang piutang itu sendiri merupakan perjanjian Dalam hal perjanjian timbul hubungan hukum antara dua orang tersebut. Hukum perjanjian ini disebut juga “hukum perutangan” karena sifatnya menuntut menuntut yaitu yang menuntut disebut kreditur yang dituntut disebut sebagai debitur, dan sesuatu yang dituntut disebut dengan prestasi, yang berupa menyerahkan suatu barang, melakukan sesuatu perbuatan, tidak melakukan suatu perbuatan.<sup>14</sup>

Perjanjian di atur di pasal 1313 KUHPer dimana di jelaskan “Perjanjian merupakan suatu perbuatan perikatan antara dua orang atau lebih”. Agar suatu perjanjian mempunyai keabsahan di perlukan empat syarat seperti yang tertuang di dalam 1320 KUHPer:

1. *Sepakat* yang dimaksud di sini adalah kesepakatan tersebut lahir dari kehendak para pihak tanpa ada unsur kekhilafan, paksaan, ataupun penipuan.
2. *Kecakapan untuk membuat suatu perikatan*, hal ini berarti wewenang para pihak untuk membuat perjanjian. KUHPerdata menentukan bahwa setiap orang dinyatakan cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika menurut undang-undang dinyatakan tidak cakap. Menurut Pasal 1330 KUHPerdata, orang-orang yang dinyatakan tidak cakap adalah mereka yang:

Belum dewasa, berarti mereka yang belum berusia 21 (dua puluh satu) tahun atau belum menikah. Berada di bawah pengampuan, seseorang dianggap berada di bawah pengampuan apabila ia sudah dewasa, namun karena keadaan mental atau pikirannya yang dianggap kurang sempurna, maka dipersamakan dengan orang yang belum dewasa. Berdasarkan Pasal 433 KUHPerdata, seseorang dianggap berada di bawah pengampuan apabila orang tersebut dalam keadaan sakit jiwa, memiliki daya pikir yang rendah, serta orang yang tidak mampu mengatur keuangannya sehingga menyebabkan keborosan yang berlebihan.

---

<sup>13</sup> Gatot Supramono, Op.Cit, Hlm 38-43.

<sup>14</sup> Rahayu Hartini,, Aspek Hukum Bisnis, Citra Mentari 2021, Hlm 23

3. *Suatu hal tertentu*, Suatu perjanjian harus memiliki objek yang jelas. Objek tersebut tidak hanya berupa barang dalam bentuk fisik, namun juga dapat berupa jasa yang dapat ditentukan jenisnya.

4. *Untuk sebab yang halal*, berhubungan dengan isi perjanjian itu sendiri, di mana perjanjian tersebut dibuat berdasarkan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku, tidak bertentangan dengan undang-undang, berlawanan dengan norma kesusilaan dan ketertiban umum<sup>15</sup>. Dalam pasal 1338 BW juga menjelaskan jika semua perjanjian yang di buat secara sah berlaku bagi yang membuatnya, perjanjian tidak dapat di tarik kembali, kecuali oleh para pihak sepakat atau karena alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu, suatu perjanjian harus di laksanakan dengan itikad baik.

Dan di dalam pasal 1381 KUHPer perjanjian/perikatan akan terhapus karena adanya diantaranya:

- pembayaran, Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan, Pembaharuan utang, Perjumpaan utang dengan kompensasi, Pencampuran utang, Pembebasan utang, Musnahnya barang yang terutang, Batal/pembatalan, Berlakunya suatu syarat batal dan lewatnya waktu

### **Tinjauan perjanjian jual beli**

Setiap kegiatan bisnis tidak terkecuali transaksi jual beli, selalu memerlukan bingkai hukum dalam hal ini adalah hukum kontrak dan hukum perjanjian selalu digunakan untuk membingkai bisnis yang dilakukan oleh anggota masyarakat, agar tercipta kedudukan hukum yang ditempati oleh masing-masing pihak yang akan dijabarkan selanjutnya sesuai hakekatnya haruslah dipenuhi suatu kewajiban, suatu kewajiban manakala telah terpenuhi otomatis hak kontraktan lain perwujudan dari keuntungan yang diinginkan akan terwujud secara konkrit. Semua aspek yang dilakukan sesuai prosedur yang ditetapkan yang membingkai bisnis yang bersangkutan akan tercapai dengan adil dan pasti<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Konsultan Hukum LIBERA, 4 Syarat Sahnya Perjanjian yang Harus Dipenuhi Ketika Membuat Perjanjian Bisnis terdapat pada <https://libera.id/blogs/>, di akses pada pukul 14.55 WIB, Tgl 27 Maret 2023.

<sup>16</sup> Moch. Isnaini, Perjanjian Jual Beli, Cet I, Bandung, Refika Aditama, 2016, Hlm 43

Jual beli itu sendiri merupakan perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan, yang harus diserahkan oleh penjual kepada pembeli adalah hak milik atas barangnya, jadi bukan sekedar kekuasaan atas barang tadi. Didalam hukum perdata dikenal 3 (tiga) macam penyerahan yuridis:

- a). Penyerahan barang bergerak, dilakukan dengan penyerahan yang nyata, atau menyerahkan kekuasaan atas barangnya (pasal 612 KUHPer).
- b). Penyerahan barang tidak bergerak terjadi dengan pengutipan sebuah :akta transport” sejak berlakunya UU Agraria pembuatan akta jual beli oleh PPAT.
- c). Penyerahan piutang atas nama yang masing-masing mempunyai caranya sendiri. Yang dilakukan dengan pembuatan sebuah akta yang diberitahukan kepada berutang (akta cessie pasal 613).

Sedangkan Jual beli pasal 1457 KUHPer merumuskan jual beli sebagai *“adanya persetujuan antara beberapa pihak dalam suatu perjanjian yang pihak satu menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar”* yang menurut pasal 1332 jo pasal 1333 ayat (1) KUHPer haruslah kebendaan yang dapat di perdagangkan dan paling sedikit telah di tentukan jenisnya, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di janjikan” dari rumusan tersebut dapat kita ketahui jual beli melahirkan kewajiban secara bertimbal balik kepada para pihak yang membuat perjanjian (jual beli) dari sisi penjual, penjual di wajibkan untuk menyerahkan suatu kebendaan yang dapat di perdagangkan dan paling sedikit telah di tentukan jenisnya sedangkan dari sisi pembeli pembeli diwajibkan untuk membayar harga pembelian kebendaan tersebut<sup>17</sup>. Jual beli merupakan perjanjian konsensual yang sudah ada sebagai suatu perjanjian yang sah. Didalam pasal 1458 KuhPer mengatakan “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”<sup>18</sup>.

---

<sup>17</sup> Gunawan Widjaja, Kartinni Muljadi, Seri Hukum Perikatan Jual Beli, Cet I, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003, Hlm 27

<sup>18</sup> Subekti, Hukum Perjanjian, Op Cit, Hlm 79.

Perjanjian jual beli pada pokoknya harus memenuhi unsur Subyektif dan Obyektif dari sahnya suatu perjanjian, Dimana di terangkan berdasarkan pasal 1320 KuhPerdata sahnya perjanjian adalah:

1. Kesepakatan para Pihak
2. Kecakapan
3. Suatu hal tertentu
4. Sebab yang halal<sup>19</sup>

Dari keempat syarat sahnya perjanjian yang merupakan syarat subyektif adalah kesepakatan para pihak dan kecakapan sedangkan yang termasuk katagori obyektif adalah suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Apabila para pihak tidak memenuhi syarat subyektif maka konsekwensinya adalah perjanjian yang terjadi “dapat dibatalkan” atau “voidable”, yang mana salah satu pihak yang dirugikan melakukan permohonan pembatalan kepada hakim, namun perjanjian tetap mengikat sampai adanya putusan hakim mengenai pembatalan. Sedangkan jika tidak memenuhi syarat obyektif dari sahnya perjanjian maka perjanjian “batal demi hukum” atau “null and void”, perjanjian dianggap tidak ada sehingga tidak mengikat kedua belah pihak.<sup>20</sup>

Dan berdasarkan pasal 1458 BW juga sudah ditegaskan bahwa Perjanjian Jual Beli lahir sejak para pihak sepakat tentang benda dan harganya. Lahirnya perjanjian Jual Beli belum membawa serta berpindahnya Hak Milik benda sebagai tujuan akhir Perjanjian Jual Beli, hanya dalam hal ini lahirlah perikatan antara penjual dan pembeli sesuai aturan yang ada, akibat lahirnya perikatan maka diatas punggung penjual sudah ada beban kewajiban yang harus dipenuhi, demikian juga dipundak pembeli sudah terpikul kewajiban sesuai dengan ikrar janjinya. Kewajiban yang ditanggung oleh Penjual sesuai dengan KuhPer 1474 yaitu menyerahkan barang dan menanggungnya dimana biaya penyerahan barang ditanggung oleh penjual dan biaya pengambilan ditanggung oleh pembeli (1476 KuhPer), yang dijelaskan didalam pasal 1478 KuhPer penjual tidak diwajibkan menyerahkan barang yang diperjanjikan jika pembeli belum membayar harganya sedangkan penjual tidak mengijinkan penundaan pembayaran kepadanya. Biaya pertanggungan ini juga dijelaskan didalam BW pasal 1466 BW menetapkan biaya akta dan biaya lain-

<sup>19</sup> Pengadilan Negeri Tahuna, Perjanjian “batal demi hukum” dan “dapat dibatalkan” <https://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatanpengadilan/item/perjanjian>, diakses pada tanggal 09 Desember 2023, Pukul 22.55 WIB.

<sup>20</sup>Libera, 4 Syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi Ketika membuat perjanjian bisnis, <https://libera.id/blogs/syarat-sah-perjanjian-yang-lengkap/r> diakses pada tanggal 9 Desember 2023, pukul 23.00 WIB.

lainnya , dipikul oleh pembeli sepanjang tidak ditentukan lain atau disebutkan didalam sebuah perjanjian dimana besaran biaya jangan menggerus porsi keuntungan yang akan diperoleh

Didalam pasal 1465 KuhPer menentukan harga harus ditetapkan oleh kedua belah pihak yang penafsirannya dapat diserahkan atau dibantu oleh pihak ketiga, jika pihak ketiga tidak mampu atau tidak suka, maka pembelian tidak dapat terjadi, ditegaskan juga di dalam pasal 1465 BW para pihak memiliki kebebasan untuk menyatakan kehendaknya, pada tingkat jumlah nilai berapa yang diajukan kepada masing-masing pihak (asas kebebasan berkontrak), namun saat menyatakan kehendak berujud sejumlah nilai tertentu, mestinya para pihak wajib menjaga angka pagu yang patut dan wajar, paling tidak selaras dengan fluktuasi pasar (prinsip itikad baik), Manakala harga yang diajukan para pihak menemukan persamaan, lalu disepakati, inilah prinsip konsesualisme, yang kemudian akan dipergunakan oleh para pihak untuk melangkah selanjutnya baik untuk melunasi pembayaran ataupun perbuatan melakukan penyerahan<sup>21</sup>

### **Tinjauan peralihan hak atas tanah**

Terjadinya hak milik atas tanah melalui beberapa cara yaitu : 1).Terjadi karena hukum adat 2.).Terjadi karena penetapan pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan ; 3.Terjadi karena ketentuan undang-undang.

Dalam kaitannya dengan peralihan hak atas tanah, pasal 19 UUPA (1) mengatakan “untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah” Berdasarkan pasal tersebut terbitlah PP No 10 tahun 1961 dalm pasal 19 menyebutkan:

“setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, yang harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

---

<sup>21</sup> Moch. Isnaini, Perjanjian Jual Beli, Op.Cit, Hlm 70.

dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri agraria (dalam hal ini disebut pejabat)”

Berdasarkan hal ini diterbitkan Peraturan Menteri Agraria No 10 tahun 1961 ditambah dengan Permen Agraria dan Pertanian No 4 tahun 1963 yang kemudian diubah dengan Kepmendagri no SK 19/DDA/1971 tentang Pembentukan Panitia Ujian Pejabat pembuat Akta tanah yaitu,:

- a. Notaris
- b. Wakil Notaris
- c. Bekas pegawai teknis BPN
- d. Sarjana Hukum bekas pegawai negeri
- e. Bekas pamongpraja yang pernah menjabat sebagai PPAT waktu bertugas sebagai Camat.

Mereka yang telah lulus diangkat sebagai PPAT oleh Mendagri Cq BPN.

Sistim pendaftaran tanah setelah berlakunya UUPA melalui PPAT yang berwenang untuk membuat akta-akta peralihan hak atas tanah, pemberian hak baru akan tanah dan pengikatan tanah sebagai jaminan utang Didalam proses peralihan tanah didalam Peraturan Pemerintah No 10 tahun 1961 jika PPAT ragu wewenang seseorang untuk mengalihkan tanah, PPAT dapat meminta kesaksian kepada kepala desa.

Dimana obyek itu terletak, hadirnya Kepala desa dan seorang anggota aparat pemerintahan desa dengan maksud untuk sebagai saksi akan peristiwa peralihan tersebut. Dalam hal tanah belum bersertifikat sebagaimana diakui oleh UUPA dalam pasal 19 ayat (3) Alat bukti yang ada hanyalah “Petuk Pajak” atau “Girik”, kesaksian dari kepala desa sangat sangat diperlukan untuk menjamin bahwa tanah yang dialihkan adalah benar-benar kepunyaan dan hak milik pemilik. Namun apabila tanah yang dialihkan tersebut sudah mempunyai sertifikat kesaksian tidak

harus kepala desa. Orang lain bisa menjadi saksi asal memenuhi syarat sebagai saksi, misalnya dapat ditunjuk dari kantor PPAT. Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah tahun 1961 dalam pasal 19 dinyatakan bahwa setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk (PPAT).

Dan untuk memenuhi kebutuhan pemerintah telah berhasil mengeluarkan Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 dimana didalam pasal 37 menyebutkan “ peralihan hak atas tanah dan hak milik atas rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak tanah lainnya kecuali lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku<sup>22</sup>. Dapat disimpulkan salah satu cara peralihan hak atas tanah dengan adanya Akta Jual Beli.

Didalam kehidupan masyarakat seringkali didalam membuat pengalihan hak atas tanah menggunakan perjanjian pendahuluan dengan membuat PPJB. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan awal antara calon penjual dan pembeli yang memperjanjikan akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu benda, termasuk tanah. Tujuannya untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda hak miliknya kepada calon pembeli, yang pada saat yang sama perjanjian tersebut mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak. Ada dua versi dalam PPJB yaitu PPJB belum lunas dan PPJB lunas. PPJB belum lunas adalah PPJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas. Dan PPJB lunas adalah PPJB yang sudah dilakukan namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya di hadapan PPAT karena ada proses yang belum selesai misalnya pemecahan sertifikat dan lainnya.

Meskipun AJB dan PPJB adalah bagian dari proses jual beli tanah. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan merupakan keharusan namun dapat

---

<sup>22</sup> J. Kartini Soedjendro, Peralihan Hak atas tanah yang berpotensi konflik, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2001, Hlm 64-76.

dilakukan jika menghendaki PPJB sebelum dibuatnya AJB. PPJB prinsipnya tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun mengacu dalam lampiran SEMA 4/2016 (hal 4), peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik. Pada prinsipnya peralihan hak atas tanah tidak mengharuskan adanya PPJB. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum dilakukannya perjanjian jual beli dengan AJB dihadapan PPAT<sup>23</sup>.

Peraturan pemerintah No 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah menggantikan peraturan sebelumnya, Peraturan ini menyempurnakan peraturan sebelumnya dengan tetap mempertahankan tujuan dan sistim yang digunakan dalam pasal 19 UUPA jo PP No 10 tahun 1961 dimana bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak milik atas tanah Menurut Pasal 19 Ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah yang peralihan hak-hak tersebut
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Untuk menyempurnakan dan menyederhanakan didalam proses peralihan hak atas tanah, pemerintah telah mengeluarkan pasal 111 ayat 1 huruf c, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 tahun 2021 berbunyi:

Surat tanda sebagai bukti ahli waris yang dapat berupa

1. Wasiat dari pewaris, atau

---

<sup>23</sup>Mengenal Apa Itu PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah/> diakses pada tanggal 6 Januari 2024 pukul 8.30 WIB.

2. Putusan Pengadilan
3. Penetapan hakim/Ketua Pengadilan atau,
4. Surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
5. Surat keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
6. Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

Dari hal tersebut sudah tidak ada lagi penggolongan penduduk, masyarakat bisa memilih untuk membuat keterangan waris (SKW).

Pendaftaran tanah secara detail mempunyai tujuan yang terdapat di dalam pasal 3 PP no 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu:

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi<sup>24</sup>

Pendaftaran tanah dapat dilakukan dengan jual beli dan dapat juga diperoleh dengan pewarisan yang dimana dijelaskan di UU No 5 tahun 1960 UUPA pasal

---

<sup>24</sup> Ella Emilia Rahmasari<sup>1</sup>, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani<sup>2</sup>, Lego Karjoko<sup>3</sup>, Kepastian hukum Pengaturan Surat Keterangan Wairs dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karenawarisan, Seminar Nasional UNIBA Surakarta  
<https://journal.uniba.ac.id/index.php/PSD/issue/view/psd2022>, hlm 103-104.

10 yang dimaksudkan pewarisan adalah peralihan haknya yang terjadi karena meninggalnya Pewaris

Alur Pendaftaran tanah bisa dilakukan secara sistimik dan, secara sporadik menurut peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, yang keduanya tidak jauh berbeda Kalau prosedur pendaftaran tanah secara sistematik: adanya suatu rencana kerja, pembentukan panitia adjudikasi, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidang-bidang tanah, pembuatan peta dasar pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pengumpulan dan penelitian data yuridis, pengumuman hasil yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat. Sedangkan prosedur pendaftaran secara sporadik yakni: pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan yang berkepentingan, pembuatan peta dasar pendaftaran, penetapan batas bidangbidang tanah, pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran, pembuatan daftar tanah, pembuatan surat ukur, pembuktian hak baru, pembuktian hak lama, pengumuman hasil penelitian data yuridis dan hasil pengukuran, pengesahan hasil pengumuman penelitian data fisik dan data yuridis, pembukuan hak, dan penerbitan sertifikat.

### **Tinjauan wanprestasi**

Wanprestasi adalah istilah yang diambil dari bahasa Belanda *wanprestatie* dengan arti tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. Berdasarkan arti dalam KBBI, wanprestasi adalah keadaan salah satu pihak (biasanya perjanjian) berprestasi buruk karena kelalaian., sebagaimana diterangkan Pasal 1238 KUH Perdata adalah kondisi di mana debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan. Surat perintah ini merupakan perintah resmi dari jurusita pengadilan. Selanjutnya, terkait unsur wanprestasi, Subekti dalam *Hukum Perjanjian* menerangkan empat unsur dalam wanprestasi, antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi atau tidak melakukan apa yang dijanjikan.
2. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi tidak sebagaimana yang dijanjikan.
3. Melakukan apa yang dijanjikan tetapi terlambat.

Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukan. Bila melakukan wanprestasi, pihak yang lalai harus memberikan penggantian berupa biaya, kerugian, dan bunga. Akibat atau sanksi wanprestasi ini dimuat dalam Pasal 1239 KUH Perdata yang menerangkan bahwa tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya. Penggantian biaya merupakan ganti dari ongkos atau uang yang telah dikeluarkan oleh salah satu pihak. Kemudian, yang dimaksud dengan penggantian rugi adalah penggantian akan kerugian yang telah ditimbulkan dari kelalaian pihak wanprestasi. Selanjutnya, terkait bunga, J. Satrio dalam *Hukum Perikatan* menerangkan bahwa bunga dapat diklasifikasikan menjadi tiga jenis.

1. Bunga Moratoir, yakni bunga terutang karena debitur terlambat memenuhi kewajibannya.
2. Bunga Konvensional, yakni bunga yang disepakati oleh para pihak.
3. Bunga Kompensatoir, yakni semua bunga di luar bunga yang ada dalam perjanjian.<sup>25</sup>

Dalam perjanjian utang piutang wanprestasi ada tiga bentuk:

1. Utang tidak dikembalikan sama sekali, yang dikategorikan debitur nakal, karena tidak mempunyai itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian, tidak terbayarnya utang memang harus dicari penyebabnya, jika karena bangkrut, bencana alam, tsunami atau gempa bumi maka debitur tidak dapat

---

<sup>25</sup>Tim Hukumonline, Pengertian Wanprestasi, akibat dan cara menyelesaikannya, Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Cara Menyelesaikannya, <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi>, di akses pada tanggal 1 Juni 2023 pukul 21.30 WIB.

dimintai pertanggungjawabkan karena diluar kesalahannya. Tetapi jika utang tersebut karena kesengajaan perbuat debitur dapat digolongkan sebagai tindak kejahatan 372 KUHP dan 378 KUHP Penggelapan dan penipuan

2. Mengembalikan utang hanya sebagian, dikalangan perbankan dikenal namanya kredit macet, jika nilainya besar bisa dikategorikan korupsi, perlu dilihat disaat debitur mengajukan peinjaman apakah dia memohon kredit dengan itikad baik dengan melampirkan dokumen-dokumen yang diajukan, apakah dokumen tersebut isinya sudah benar, yang kedua apakah Bank sudah menerapkan unsur kehati-hatian sebagaimana *prinsip the five of credit analysis*, dan apakah bank melanggar ketentuan-ketentuan perbankan seperti pelanggaran *BMPK* (Batas Waktu Maksimum Pemberian Kredit), banyak memberikan kredit kepada orang dalam bank sendiri, jika bank ternyata lalai atau kesengajaan ini merupakan bentuka kerjasama dalam pemberian kredit yang sebenarnya tidak layak diberikan oleh bank, yang ketiga sebuah kredit macet apakah dananya itu dana bank sendiri atau dananya dari nasabah tidak menjadi masalah korupsi akan tetapi termasuk dilalam kejahatan didalam perbankan

3. Mengembalikan utang tetapi terlambat.<sup>26</sup>

Terhadap kelalaian dan kealpaan si berutang atau debitur diancam beberapa saksi atau hukuman, hukuman bagi debitur yang lalai ada empat macam yaitu:

1. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau yang disingkat dinamakan ganti rugi, ganti rugi sering diperinci menjadi tiga yaitu biaya, rugi, dan bunga. Yang dimaksud dengan biaya adalah pengeluaran atau pengongkosan yang sudah dikeluarkan oleh salah satu pihak, untuk rugi dapat diidentikkan dengan rugi karena rusaknya barang dari kreditur akibat kelalaian dari debitur, sedangkan bunga sendiri merupakan kerugian karena kehilangan keuntungan, Dalam penuntutan ganti rugi undang-undang memberikan ketentuan pasal 1247 KUHPer “ Debitur hanya diwajibkan mengganti biaya kerugian dan bunga yang diharapkan atau sedianya dapat diduga pada waktu perikatan diadakan, kecuali perikatan tidak terpenuhi

---

<sup>26</sup> Gatot Supramono, Op.Cit, Hlm 31-34.

karena ada tipu daya” dan pasal 1248 KuhPer “Bahkan jika tidak terpenuhinya perikatan itu disebabkan oleh tipu daya debitur, maka pergantian biaya kerugian dan bunga yang menyebabkan kreditur menderita kerugian atau kehilangan keuntungan hanya mencakup hal-hal yang menjadi akibat langsung dan tidak dilaksanakannya perikatan itu”. Persyaratan dapat diduga dan akibat langsung dari wanprestasi memang sangat rapat hubungannya satu sama lain, lazimnya apa yang tak dapat diduga, juga bukan suatu akibat langsung dari kelalian debitur.

2. Pembatalan perjanjian, bertujuan membawa kedua belah pihak kembali pada keadaan semula sebelum perjanjian di adakan, menurut pasal 1266 KUHPer “Syarat batal selalu dicantumkan dalam perjanjian timbal balik, jika salah satu pihak tidak memnuhi kewajibannya, persetujuan tidak batal demi hukum tetapi pembatalan harus di mohonkan kepada pengadilan, jika syarat batalnya persetujuan tidak terdapat, maka hakim dengan melihat keadaan diatas dan atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan”
3. Peralihan risiko, yang merupakan kewajiban untuk memikul kerugian jika terjadi suatu peristiwa diluar kesalahan salah satu pihak , yang menimpa barang yang menjadi obyek perjanjian, yang menurut pasal 1460 KuhPerdata, maka risiko dalam juall beli, barang tertentu dipikulkan kepada pembeli, meskipun barangnya belum diserahkan, kalau si penjual terlambat menyerahkan barangnya maka kelalaian ini diancam dengan mengalihkan risiko tadi dari si pembeli ke penjual .
4. Membayar biaya perkara, kalau sampai di perkarakan didepan pengadilan. Karena Wanprestasi merupakan hal yang penting maka perlu dibuktikan didepan hakim apakah si berutang memang wanprestasi atau karena lalai. Menurut teori sebab akibat yang disebut teori adaequat “suatu peristiwa dianggap sebagai akibat dari peristiwa lain, apabila peristiwa pertama secara langsung diakibatkan oleh peristiwa yang kedua dan menurut pengalaman dalam masyarakat dapat diduga terjadi. Menurut Yurisprudensi persyaratan dapat diduga juga meliputi besarnya kerugian, kecuali jika kerugian itu

dikararenakan debitur berbuat licik, melakukan tipu daya yang dimaksudkan pasal 1247 KUHP. Dan menurut pasal 1267 KuhPer, pihak kreditur dapat menuntut debitur yang lalai, pemenuhan perjanjian atau pembatalan disertai penggantian biaya, rugi dan bunga disingkat ganti rugi. Dan jika debitur dituduh lalai dapat melakukan pembelaan dengan mengajukan tuntutan karena keadaan memaksa, yang diatur didalam pasal 1244 dan 1245 Kuhperdata, mengajukan jika kreditur juga telah lalai (*exception non adimpleti contractus*), mengajukan bahwa kreditur telah melepaskan haknya untuk menuntut ganti rugi<sup>27</sup>.

### **Tinjauan perbuatan melawan hukum**

Perbuatan melawan hukum itu sendiri dalam konteks hukum perdata, di kenal dengan *onrechmatige daad*, sebagaimana di atur dalam pasal 1365 KUH Perdata, perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut.

Perbuatan melawan hukum mempunyai katagori masing- masing diantaranya:

1. *Perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain.*(Hak pribadi, Hak Kekayaan, Hak Kebebasan, Hak atas nama Kehormatan dan nama Bank).
2. *Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri*, jika perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum (*rech splicht*) dari pelakunya. Dengan istilah” kewajiban hukum” yang dimaksud adalah bahwa suatu kewajiban yang di berikan oleh hukum terhadap seseorang, baik hukum tertulis, maupun tidak tertulis. Jadi bukan hanya bertentangan dengan yang tertulis tetapi juga bertentangan dengan hak orang lain menurut undang-undang.
3. *Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan.atau melanggar kesusilaan* yang oleh masyarakat telah diakui sebagai hukum tidak tertulis juga dianggap sebagai perbuatan melawan hukum apalagi jika kesusialaan tersebut telah merugikan hak orang lain.

---

<sup>27</sup> Subekti, Hukum perjanjian, Penerbit PT Intermedia, Cetakan XII, 1990, Hlm 45.

4. *Perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik* merupakan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik juga disebut sebagai perbuatan melawan hukum.

Kemudian timbul pertanyaan apakah penyalahgunaan hak atau yang disebut dengan "*Misbruik van recht*" juga merupakan perbuatan melawan hukum. Dalam hal ini, yang dimaksud dengan penyalahgunaan hak adalah suatu perbuatan yang didasarkan atas wewenang yang sah dari seseorang yang sesuai dengan hukum yang berlaku, tetapi perbuatan tersebut dilakukan secara menyimpang atau dengan maksud yang lain dari tujuan hak tersebut diberikan. Jika Perbuatan penyalahgunaan hak tersebut memenuhi unsur dalam pasal 1365 KUHPer seperti ada kerugian bagi orang lain, ada pelanggaran kepantasan, kesusilaan, ketidaktehatian adanya hubungan sebab akibat dengan kerugian maka perbuatan itu bisa di kategorikan Perbuatan Melawan Hukum<sup>28</sup>.

## **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

### **Analisis keabsahan perjanjian jual beli yang didasari oleh perjanjian utang piutang disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi kasus rumah di jalan Muria Kota Malang)**

Terkait keabsahan perjanjian tersebut penulis berpendapat itu tidak syah dikarenakan banyak beberapa peristiwa hukum yang terjadi melanggar dari syarat-syarat dari syahnya sebuah perjanjian dimulai dari proses peralihan tanah yang telah dilewati, peralihan SHM No 798/No58/1974 dari pemilik awal "J" dan "A" yang merupakan "nenek dan paman" dari "H" mendiang suami "B" menjadi bernomor SHM 1693 dengan nama pemilik merupakan salah satu anak "B" dan "H" sampai peralihan kembali dari nama salah satu anak "B" dan "H" ke "S". Ada beberapa hal yang penulis rinci dan sampaikan.

Pertama: merubah obyek waris bernomor No 798/No58/1974 menjadi bernomor 1693 tanpa persetujuan para ahli waris mengingat kedudukan ahli waris

---

<sup>28</sup> Munir Fuady , Op.Cit, Hlm 6-9.

pada dasarnya mempunyai kedudukan hukum dari orang yang meninggal dunia. Surat keterangan waris dapat digunakan untuk proses peralihan hak harta peninggalan dari pewaris kepada ahli waris baik itu untuk barang bergerak maupun tidak. Surat Keterangan Waris merupakan salah satu syarat untuk proses peralihan obyek tanah yang didapat dari warisan, pentingnya Surat Keterangan Waris didalam proses peralihan obyek tanah telah dijelaskan di dalam pasal 111 ayat (1) huruf c Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No 24 tahun 1997 yang kemudian di sempurnakan sehingga tidak ada golongan, dengan dikeluarkan aturan Pasal 111 ayat 1 huruf c Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 berbunyi :

Surat tanda bukti sebagai ahli waris yang dapat berupa :

1. Wasiat dari pewaris, atau
2. Putusan Pengadilan, atau
3. Penetapan hakim/Ketua Pengadilan, atau
4. Surat keterangan hak ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi dan diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia;
5. Akta keterangan hak mewaris dari Notaris yang berkedudukan di tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia; atau
6. Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.

.Ahli waris merupakan orang yang mewarisi dari harta pewaris dan menggantikan kedudukan orang yang telah meninggal hubungan tentang harta kekayaannya, ahli waris dapat memiliki harta kekayaan dari pewaris dengan mengurus surat keterangan waris agar obyek harta peninggalan dari pewaris bisa beralih. Surat keterangan waris yang dibuat secara langsung oleh para ahli waris yang diketahui oleh kepala desa/lurah dan camat memiliki kekuatan pembuktian

dalam peralihan suatu hak sepanjang surat keterangan waris yang dibuat itu sah<sup>29</sup>. Untuk kepentingan didalam pendaftaran peralihan hak atas tanah, Pengalihan hak melalui jual beli haruslah membenarkan masalah pewarisannya. Dengan memenuhi syarat materiil dimana ahli waris harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah susun yang menjadi obyek pewarisan yang kedua Syarat Formil dimana pewarisan hak atas tanah atau hak milik atas satuan Rumah Susun harus dibuktikan dengan surat kematian pewaris dan surat keterangan sebagai ahli waris<sup>30</sup>.

Kedua: dirubahnya obyek tanah SHM yang pada awalnya bernomor 798/No58/1974 atas nama “J” dan “A” yang merupakan “nenek dan paman” dari “H” menjadi bernomor SHM 1693 menjadi milik salah satu anak “B” dan “H” yang pada saat itu berusia 19 tahun. Terkait usia cakap apa tidaknya seseorang didalam melakukan perbuatan hukum telah di jelaskan di dalam, pasal 1329 KUH Perdata menyatakan setiap orang itu merupakan cakap kemudian dijabarkan kembali di pasal 1330 tidak cakap itu jika orang tersebut belum dewasa atau masih di bawah pengampuan, dan di dalam pasal 1330 KUH Perdata jika usia belum menginjak 21 tahun atau dikatakan telah dewasa jika telah berumur 21 tahun atau berumur kurang dari 21 tahun tetapi sudah menikah dan juga berdasarkan pasal 47 dan 50 UU No 1 tahun 1974 setiap orang dianggap belum dewasa di usia 18 karena masih di dalam pengampun orang tua. Terkait ketentuan usia memang berbeda di pasal 1330 Kuh Perdata dan di UU Perkawinan No 1 tahun 1974, untuk menyikapi hal ini masyarakat pada umumnya memakai usia cakap itu saat berumur 21 tahun.

Ketiga: Adanya pembuatan PPJB pada utang piutang yang terjadi. Menurut penulis itu kurang tepat, karena seharusnya yang dibuat pengakuan utang, karena pengakuan utang ini juga merupakan suatu pelengkap dari perjanjian sebelumnya walaupun utang piutang itu hanya secara lisan akan tetapi tetap sah. Di dalam ketentuan pasal 224 HIR/Pasal 258 R.Bg diatur bahwa surat pengakuan utang dibuat juga dihadapan notaris sama seperti pembuatan PPJB. Yang disebut akta

---

<sup>29</sup> Septian Putri Nindiasari<sup>1</sup>, Dominikus Rato<sup>2</sup>, Dyah Octorina Susanti<sup>3</sup>, Kedudukan hukum surat keterangan ahli waris sebagai alas hak dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) MIMBAR YUSTITIA Vol. 7 No. 1 Juni 2023, Hlm 115.

<sup>30</sup> Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Prenadamedia Group Jakarta, Hlm 402.

otentik yang bentuk berupa “grosse akta pengakuan hutang”, yang juga mempunyai kekuatan eksekutorial, yang dapat dilaksanakan melalui pengadilan tanpa prosedur persidangan perdata.

Karena pada dasarnya Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) itu hanya dibuat untuk kesepakatan jual beli antara calon penjual dan calon pembeli bukan pada perjanjian utang piutang, karena antara jual beli dan utang piutang itu berbeda. Sedangkan jual beli itu sendiri menurut pasal 1457 KUHPer merumuskan jual beli sebagai “adanya persetujuan antara beberapa pihak dalam suatu perjanjian yang pihak satu menyerahkan barang dan pihak lainnya membayar”, dengan hal ini dapat diketahui jual beli mempunyai kewajiban yang bersifat timbal balik antara penjual dan pembeli, dimana pihak penjual mempunyai kewajiban yang menyerahkan barang atau obyek yang akan dijual, sedangkan pembeli mempunyai kewajiban untuk membayar.

Terkait utang piutang telah dijelaskan didalam pasal 1754 KUH Perdata menyebutkan pinjam meminjam adalah perjanjian dengan mana pihak 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, Secara yuridis pasal 1756 KUH Perdata mengatur tentang utang terjadi karena peminjaman uang, diatur Bab Ketiga Belas KUH Perdata, yang merupakan bagian yang tak terpisahkan dari peraturan perjanjian pinjam meminjam<sup>31</sup>. Perjanjian utang piutang secara lisan yang terjadi pada Rumah di jalan Muria menurut hukum itu sah-sah saja selama telah memenuhi syarat dari sahnya sebuah perjanjian dan pastinya dengan itikad baik, memang pada dasarnya perjanjian secara lisan hanya mengandalkan kepercayaan saja yang mempunyai kelemahan bila debitur yang berutang ingkar janji bahkan menyangkal tidak pernah membuat perjanjian maka kreditur akan sangat sulit untuk membuktikannya, mengingat pembuktian didalam perkara perdata yang paling utama adalah bukti surat

Perjanjian pengikatan Jual beli (PPJB) hanyalah kesepakatan awal antara calon penjual dan pembeli yang akan dilakukannya transaksi jual beli atas suatu

---

<sup>31</sup> Gatot Supramono, Op.Cit, Hlm 10

benda termasuk tanah. Yang bertujuan untuk mengikat calon penjual agar pada saat yang telah diperjanjikan ia akan menjual benda hak miliknya kepada calon pembeli, yang pada saat yang sama perjanjian mengikat calon pembeli untuk membeli benda/hak milik calon penjual, sesuai dengan ketentuan yang telah diperjanjikan para pihak.

Ada dua versi didalam PPJB yaitu PPJB lunas dan PPJB belum lunas. PPJB belum lunas hanya janji-janji karena harga belum lunas. Dan PPJB lunas yang mempunyai pengertian PPJB sudah dilakukan tetapi tidak dapat dilaksanakan karena semisal proses pemecahan sertifikat belum selesai. Di dalam perkara rumah di jalan Muria Kota Malang dapat di katagorikan PPJB belum lunas dikarenakan pembeli hanya memberikan uang kepada penjual sesuai harga utang yang akan diterima bukan menyesuaikan harga jual dari nilai sebuah obyek baik nilai obyek yang berlaku sesuai pasaran maupun nilai dari obyek yang telah diperjanjikan di dalam sebuah PPJB.

Isi dari PPJB yang ada juga menurut penulis premature mengingat pembuatan PPJB tertanggal 28 Februari 2019 sedangkan obyek sertifikat yang menjadi obyek dari sebuah perjanjian terbit tanggal dikeluarkannya pada tanggal 3 Agustus 2020. PPJB merupakan bagian dari proses jual beli tanah akan tetapi PPJB bukan serta merta peralihan tanah itu sudah beralih karena PPJB merupakan hanya langkah awal untuk pembuatan AJB. Fungsi dari PPJB merupakan pengikat diawal bagi para pihak yang akan mengadakan suatu perjanjian pendahuluan, yang biasanya dibuat karena ada unsur-unsur atau syarat-syarat yang belum dilengkapi oleh masing-masing pihak seperti belum lunasnya pembayaran, administrasi yang belum lengkap, obyek penguasaan yang masih didalam penguasaan penjual atau pembeli dan belum ada kesepakatan akan nilai dari obyek yang di perjualbelikan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli tidak sama dengan AJB (Akta Jual Beli) karena AJB merupakan bukti telah adanya pengalihan atas obyek tanah dan bangunan dari penjual ke pembeli. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli yang dilakukan sebelum terjadinya pembuatan AJB, karena bersifat hanya sekedar pendahuluan PPJB tidak

serta merta beralihnya kepemilikan dari suatu obyek tanah, karena masih membutuhkan syarat-syarat lain selain PPJB.

Pembuatan PPJB bukanlah keharusan namun mengacu dalam lampiran SEMA 4/2016 (hal 4), peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik.

Kempat: adanya pengenaan bunga yang tidak sepatutnya pada pinjaman yang diberikan oleh “S” kepada “B”. Kuh Perdata pasal 1765 telah menegaskan “bunga boleh di perjanjikan atas peminjaman uang” dimana juga didalam Putusan MA RI No 4434 K/Pdt/1986 tanggal 20 Agustus 1988, dimana bunga yang ditarik hanya bunga yang ada di perjanjikan oleh kedua belah dan harus dilaksanakan, bunga yang tidak diperjanjikan tidak mewajibkan debitur untuk membayar, tetapi jika debitur telah membayar bunga yang tidak ada di perjanjian tidak dapat ditarik kembali dan tidak mengurangi utang pokok. Bunga yang dapat diterapkan juga tidak boleh dari 6% pertahun, penentuan bunga juga menyesuaikan dengan kemampuan dari debitur dengan mempertimbangkan rasa kemanusiaan dan keadilan. Didalam hukum perikatan kita, bunga telah di klasifikasikan menjadi 3 (tiga): 1) Bunga moratoir , bunga terutang karena debitur terlambat didalam memenuhi kewajibannya, 2) Bunga Konvensional bunga yang telah disepakati oleh para pihak, 3). Bunga Kompensatoir semua bunga diluar bunga yang ada didalam perjanjian.

Kelima terjadinya peralihan SHM secara sepihak dari pemilik awalnya rumah di Jalan Muria menjadi milik dari “S” sendiri untuk dijaminkan ke Bank. Mengingat sertifikat itu sendiri berdasarkan undang-undang pasal 3 tahun 1997, mempunyai beberapa fungsi sebagai bentuk perlindungan dan kepastian hukum bagi pemegang hak, sebagai sumber informasi bagi yang berkepentingan termasuk pemerintah dan masyarakat luas yang merupakan sebagai penerapan aturan demi tertibnya administrasi pertanahan. Adanya wanprestasi yang dilakukan oleh “B” kepada “S” tidak serta merta mengalihkan sertfikat tanpa persetujuan dari pemilik awalnya

Dari kelima yang penulis sebutkan diatas, dengan menitikberatkan pada pasal 1320 KUH Perdata yang menentukan adanya 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni:

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, sepakat disini pada hakikatnya merupakan adanya persamaan dan persesuaian kehendak yang sama dari pelaku perjanjian
2. Cakap
3. Adanya suatu hal tertentu yang mana didalam pasal 1333 KUH Perdata suatu perjanjian harus mempunyai pokok benda apa dalam arti obyek apa yang diperjanjikan, ada jenisnya.
4. Ada kausa hukum yang halal yang dalam artian dijabarkan dalam pasal 1335 jo 1337 KUH Perdata kausa/sebab yang terlarang jika bertentangan dengan undang-undang kesusilaan dan ketertiban umum<sup>32</sup>

Suatu perjanjian akan dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat dari sebuah perjanjian sebagaimana diatur didalam pasal 1320 KUH

Syarat sahnya perjanjian harus memenuhi syarat subyektif dan obyektif, dimana jika tidak terpenuhinya syarat subyektif perjanjian *dapat dibatalkan*, dan jika tidak memenuhi syarat obyektif *perjanjian batal demi hukum*<sup>33</sup>.

Didalam pasal 1328 KUH Perdata juga menyatakan penipuan (bedrog) merupakan alasan dibatalkannya perjanjian jika pihak yang dirugikan bisa membuktikannya dan bisa diajukan gugatan dengan dasar adanya Kuasa Mutlak didalam PPJB untuk menjamin utang-utangnya<sup>34</sup>.

### **Implikasi hukum terhadap jual beli rumah yang didasari perjanjian utang piutang disertai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi kasus rumah di jalan Muria Kota Malang).**

---

<sup>32</sup> Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian, Jurnal Pelangi Ilmu, VOL 05, NO 01, 2012

<sup>33</sup> Gusti Bagus Gilang Prawira1), Yosafat Prasetya Nugraha2), Agus Sugiarto3), Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi Jual Beli Tanah, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.11 No.1 Edisi Januari 2023, Hlm 271.

<sup>34</sup> Christopher Nicolas Cowandy, Kedudukan Hukum Perjanjian Utang Piutang dibalik Perjanjian Pengikatan Jual Beli, (Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli, Selatan, Vol.9 No.4 Edisi Nopember 2021, Hlm 1-3.

Implikasi hukum yang terjadi didalam perjanjian jual beli rumah di jalan Muria Kota Malang” dari tahap perolehan haknya sampai dengan proses dijaminkannya obyek ke Bank, melanggar dari syarat sahnya perjanjian karena tidak terpenuhinya syarat subyektif dan obyektif dapat dikatagorikan perbuatan melawan hukum. Dimana peralihan hak yang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris. Adanya persetujuan dari seluruh ahli waris yang sah merupakan langkah awal untuk dialihkannya suatu sertifikat akan membuat proses peralihan itu sah. Perolehan keterangan waris tanpa persetujuan ahli waris dapat menimbulkan kerugian para ahli waris lainnya dan merupakan perbuatan melawan hukum, yang pada akhirnya produk hukum selanjutnya menjadi “batal demi hukum” atau “dapat dibatalkan” karena peristiwa hukum yang terjadi sebelumnya telah melawan hukum.

Karena Pewarisan merupakan peristiwa hukum yang pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia yang telah diterangkan didalam KUHPerdara yang berbunyi “sekalian ahli waris dengan sendirinya demi hukum memperoleh hak milik atas semua barang semua hak dan semua piutang dari si meninggal”. Unsur dari pewarisan yaitu ahli pewaris, harta waris dan harta peninggalan, pewaris. Ahli waris adalah orang-orang yang berhak atas harta warisan atau harta peninggalan Pewaris. Sedangkan harta warisan adalah segala hak dan kewajiban yang termasuk dalam lingkungan harta kekayaan yang ditinggalkan oleh seseorang yang meninggal dunia, yang meliputi harta bergerak maupun tidak.

Karena pewarisan yang dibuat pada jual beli rumah di Jalan Muria Kota Malang dilakukan tanpa persetujuan ahli waris lainnya, adanya pengenaan dan penetapan bunga pinjaman yang tidak sesuai dengan aturan, selain itu didalam pembuatan pengikatan jual beli yang didasari oleh utang piutang rumah di jalan Muria Kota Malang, terdapat juga ketidaksesuaian harga jual dengan harga pasar, ketidaksesuaian harga yang tertera di PPJB dengan yang diterima oleh penjual dan PPJB yang prematur karna telah lahir mendahului dari obyek yang diperjanjikan yang semuanya itu merupakan melanggar dari syarat sahnya perjanjian dan dapat dikatagorikan perbuatan melawan hukum. Karena perjanjian pada umumnya merupakan suatu kesepakatan yang melahirkan hak-dan kewajiban dari masing - masing pihak sehingga perlu kejelasan terkait subyektifitas dan obyektifitas agar

tidak menimbulkan kebingungan didalam penafsiran bagi para pelaku perjanjian dalam melaksanakannya.

Didalam pasal 1321 KUHPdata juga diatur mengenai kesepakatan “Kata sepakat tidak akan sah, jika terdapat kekhilafaan, paksaan maupun penipuan” maka, produk hukum yang terjadi selanjutnya dalam hal ini terbitnya SHM atas nama salah satu anak dari “B” dan “H” dan terbitnya PPJB menjadi menjadi “tidak sah”, dan “tidak berharga” karena cacat hukum dan tidak mengikat., berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877 K/Pdt/1996, juga dinyatakan: “Jual beli tanah yang berasal dari utang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak membayar hutangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum”<sup>35</sup>.

Permasalahan yang terjadi pada rumah di jalan Muria Kota Malang sehingga menimbulkan sengketa dikemudian hari karena adanya peralihan sertifikat yang melanggar syarat-syarat perjanjian itu sendiri karena tidak adanya kesepakatan dan rasa kehendak yang sama-sama saling menguntungkan dan pemahaman terkait subyek dan obyeknya. Karna dengan kata sepakat didalam suatu perjanjian yang dilakukan oleh kedua belah perjanjian dianggap telah lahir, dimana kesepakatan itu merupakan consensus bagi para pihak didalam menyampaikan kehendaknya masing-masing secara bebas.

Pernyataan kehendak tidak harus dengan kata-kata yang tegas tetapi dapat dilakukan dengan perbuatan yang mencerminkan kehendak untuk mengadakan perjanjian, jika salah satu pihak didalam sebuah perjanjian sebenarnya mengerti atau telah mengetahui jika pihak lainnya dalam keadaan darurat. Ketergantungan dan tidak dapat berpikir panjang, atau keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum maka pihak yang lainnya harus mencegahnya, jika tidak mencegah. penyalahgunaan keadaan telah terjadi.

Memanfaatkan kelemahan akan kondisi seseorang untuk berbuat perjanjian yang pada akhirnya mengetahui jika pada akhirnya salah satu pelaku perjanjian tidak akan mampu melaksanakan kewajibannya dikatagorikan tidak ada itikad baik, P.L Werry juga mengemukakan terkait itikad baik dalam pasal 1338 ayat (3) BW,

---

<sup>35</sup> Ichwan Kurnia, Novianus Martin Bau., Peralihan Hak Atas Tanah yang timbul dari perjanjian utang piutang Palrev Journal Of Law Volume 3 Issue 2, November 2020.

yang berarti melaksanakan perjanjian dengan itikad baik adalah bersifat dinamis, artinya dalam melaksanakan perbuatan, kejujuran harus ada dalam hati sanubari seorang manusia, agar bisa mengingat tidak sepatutnya pihak yang satu merugikan pihak yang lainnya, dan dimana kedua belah pihak tidak boleh menggunakan kelalaian pihak lain untuk menguntungkan diri sendiri merupakan perbuatan melawan hukum.

Adanya pembuatan PPJB sebagai perjanjian aksesori, dari perjanjian pokoknya tidak dilarang akan tetapi melihat sifat dari perjanjian itu sendiri yang bersifat terbuka perbuatan tersebut melanggar asas kepatutan pasal 1339 KUH Perdata, karena seharusnya surat perjanjian pengakuan utang. Karena Utang piutang dengan perjanjian jual beli adalah sederajat (samasama sebagai perjanjian nominat/ perjanjian bernama), sehingga perjanjian utang piutang dan perjanjian jual beli itu pada pokoknya berdiri sendiri karena mempunyai arti yang berbeda. Perjanjian pada umumnya merupakan suatu kesepakatan karena didalam sebuah perjanjian melahirkan hak-dan kewajiban dari masing-masing pihak yang wajib dilaksanakan oleh para pihak. Didalam pasal 1321 KUHPerdata juga diatur mengenai kesepakatan “Kata sepakat tidak akan sah, jika terdapat kekhilafaan, paksaan maupun penipuan”

Surat keterangan waris yang dibuat pun juga harus mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat yang dalam hal ini pembuatannya disaksikan oleh Lurah/Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat sesuai dengan domisili terakhir dari pewaris, agar dapat dijadikan dasar untuk pengalihan pembuatan sertifikat dengan obyek warisan dan sebagai pijakan awal didalam membuat PPJB dan AJB<sup>36</sup>, jika ternyata diawal ada kecacatan didalam pembuatan keterangan waris bahkan jika terjadi adanya dugaan pemalsuan, didalam memasukkan dokumen dan belum tercapainya prestasi atas perubahan nama pada sertifikat yang dilalui tanpa prosedur jual beli yang jelas sehingga terdapat delik pidana, perdata maupun administrasi pada obyek sengketa tersebut<sup>37</sup>, berakibat PPJB yang dibuat menjadi cacat hukum.

---

<sup>36</sup> Septian Putri Nindiasari<sup>1</sup>, Dominikus Rato<sup>2</sup>, Dyah Octorina Susanti<sup>3</sup>, Kedudukan hukum surat keterangan ahli waris sebagai alas hak dalam pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) MIMBAR YUSTITIA Vol. 7 No. 1 Juni 2023, Hlm 64.

<sup>37</sup> Amalisa Sari, Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Atas Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Serta Kuasa Jual Dengan Dasar Penipuan (Studi Kasus Putusan Nomor 54/PDT.G./2020/PN.UNR, Indonesian Notary Vol. 3 No. 4 (2021), Hlm 453.

Adanya Wanprestasi yang dilakukan oleh “B” kepada “S”, diawal yang menurut penulis anggap telah berakhir mengingat telah dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan nominal yang lebih besar dari nilai utang sebenarnya, dan bahkan PPJB tersebut diduga telah digunakan oleh “S” untuk mengalihkan sertifikat menjadi namanya sendiri untuk dijaminan kepada Bank sehingga rumah di Jalan Muria Kota Malang dieksekusi. Wanprestasi itu sendiri berasal dari suatu perjanjian baik tertulis atau tidak yang mempunyai pengertian dimana pelaksanaan kewajiban dari masing-masing pihak tidak tepat waktu yang telah ditentukan atau adanya unsur kelalaian dari masing-masing pihak. Wanprestasi {kelalaian atau kealpaan } seorang debitur berupa 4 (empat) macam

- a. Tidak melakukan apa yang akan disanggupinya,
- b. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan,
- c. Melaksanakan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat
- d. Melakukan sesuatu yang tidak boleh dilakukan didalam sebuah perjanjian..

Pelunasan suatu utang yang berupa uang, harus dapat dipindahtangankan karena jika debitur cidera janji rumah/tanah yang dijadikan jaminan akan dijual yang tentunya sudah dibebani hak tanggungan dan tanah termasuk golongan yang bersertifikat<sup>38</sup>,

Atas Wanprestasinya “B” tidak serta merta “S” mengalihkan obyek tersebut untuk dijaminan ke Bank, mengingat secara tertulis “S” merupakan penjamin bagi hutang-hutangnya “B”, berdasarkan Kuasa Mutlaq yang ada pada PPJB dan “S” bukanlah bank tetapi hanya perorangan. Adanya Penyeludupan hukum yang terdapat pada jual beli rumah di Muria dapat diartikan secara luas perbuatan yang bertentangan dengan hak orang lain yang tidak terbatas (pada hak-hak pribadi, hak kekayaan, hak atas kebebasan, hak atas kehormatan nama baik), perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya sendiri, perbuatan yang bertentangan dengan kesususilaan, dan perbuatan yang bertentangan dengan kehati-hatian atau

---

<sup>38</sup> Syarief Toha, Problematika Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit dengan jaminan hak tanggungan, (Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 Juli, judul Problematika Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit dengan jaminan hak tanggungan, Hlm 99.

keharusan dalam pergaulan masyarakat yang baik, penyalahgunaan hak (misbruik van recht) jika merugikan orang lain termasuk didalam perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdara mengandung unsur-unsur diantaranya:

1. Adanya satu perbuatan
2. Perbuatan tersebut melawan hukum
3. Ada kesalahan dari pihak pelaku
4. Adanya kerugian bagi korban
5. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian<sup>39</sup>

Dalam pasal 1365 KUHPerdara ada kemungkinan beberapa penuntutan antara lain (M.A. Moegni Djodirdjo 1976:102):

- 1) Mengganti kerugian dalam bentuk uang,
- 2) Ganti kerugian didalam bentuk pengembalian keadaan semula,
- 3) Pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum,
- 4) Melarang untuk melakukan perbuatan
- 5) Menghilangkan segala sesuatu yang awalnya dari melawan hukum.

Perlindungan hukum yang dapat diajukan oleh ahli waris dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri terkait obyek yang disengketakan .

Karena proporsional adalah memberikan setiap orang apa yang menjadi haknya, sesuai kemampuan dan prestasinya.. Menurut pendapat penulis para ahli waris yang merasa dirugikan dapat membuat suatu gugatan perbuatan melawan hukum karena adanya cacat hukum didalam membuat surat keterangan waris sehingga produk hukum yang dihasilkan setelahnya menjadi batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya syarat subyektif perjanjian itu dapat dibatalkan, dan jika tidak memenuhi syarat obyektif perjanjian batal demi hukum .

Upaya hukum yang kedua jika diketemukan delik pidananya, dapat melakukan pelaporan ke instansi kepolisian karena adanya dugaan pemalsuan dan manipulasi data dalam pembuatan keterangan waris, kemudian melaporkan kembali ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) setempat untuk proses pembatalan dan menarik sertifikat atas proses

---

<sup>39</sup> Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer, PT. Citra Aditya Bakti, Cet 5, Bandung 2017, Hlm. 6,9-10.

peralihan obyek<sup>40</sup>., agar obyek yang menjadikan sengketa dijadikan keadaan semula (*restitutio in integrum*) setidaknya-tidaknya sebelum perbuatan melawan hukum terjadi dan jika tidak melaksanakan putusan “agar dapat dikenakan uang paksa “*dwangsom*” atas keterlambatan melaksanakan putusan<sup>41</sup>.

## KESIMPULAN

1. Tidak sahnya perjanjian jual beli rumah yang disertai PPJB pada rumah di Jalan Muria, Kota Malang karena ada beberapa hal diantaranya: surat keterangan waris yang dibuat dilakukan tanpa persetujuan para ahli waris lainnya, pengenaan bunga pinjaman tidak sesuai dengan aturan, kurang cakupannya pihak didalam proses peralihan, adanya pembuatan PPJB pada perjanjian utang piutang yang seharusnya pengakuan utang karena perjanjian utang piutang dengan jual beli itu berdiri sendiri sebagai perjanjian nominat sama -sama sederajat, ketidaksesuaian harga jual rumah dengan harga pasar, dan ketidaksesuaian harga yang tertera di PPJB dengan yang diterima penjual, PPJB yang premature mendahului dari obyek yang diperjanjikan, serta mengalihkan obyek untuk dijaminan kepada Bank tanpa diketahui oleh para ahli waris, yang kesemuanya itu telah melanggar dari syarat-syarat dan sahnya perjanjian.
2. Berimplikasi perjanjian jual beli rumah tersebut dikategorikan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum sesuai dengan pasal 1365 KUHPerdata mengandung unsur: Adanya satu perbuatan, Perbuatan tersebut melawan hukum, ada kesalahan dari pihak pelaku, adanya kerugian bagi korban serta adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian

---

<sup>40</sup> . Dwi Laksa Marabintang<sup>1</sup>, Andi Suriyaman M. Pide<sup>2</sup>, Muhammad Ilham Arisaputra<sup>3</sup> (Widya Yuridika, Balik Nama Pada Sertifikat yang mengandung unsur PMH, Jurnal Hukum, Volume 5 / Nomor 2 / Desember 2022), Hlm 452-457.

<sup>41</sup> . Sri Redjeki Slamet, Op.Cit.

## SARAN

Seyogyanya bagi ahli waris dan juga masyarakat pada umumnya didalam melaksanakan suatu perjanjian lebih berhati-hati dan melakukannya dengan tertulis agar dapat kuat didalam pembuktian, apalagi jika perjanjian itu dilaksanakan dalam keadaan terdesak dan membutuhkan jaminan seminimal mungkin untuk mencegah terjadinya konflik ke depan berkomunikasilah dengan seluruh ahli waris jika ingin menjaminkan obyek waris. Dan jika perjanjian itu memang murni hutang piutang buatlah surat pengakuan hutang secara notarial maupun dibawah tangan bukan PPJB karena antara utang piutang dan jual beli itu berdiri sendiri, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877 K/Pdt/1996 menyatakan: “ Jual beli tanah yang berasal dari utang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak membayar hutangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum”. .Dan jika terjadi sengketa di kemudian harinya ajukanlah gugatan secara perdata karena telah dirugikan maupun tuntutan pidana jika delik pidananya memang ternyata ada, setelah itu melaporkan semuanya ke Kementerian Agraria dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) setempat jika obyek tanah sedang terjadinya sengketa agar bisa di ajukan pemblokiran sementara waktu.

## DAFTAR PUSTAKA

### **Buku**

Niru Anita Sinaga, Peranan asas-asas hukum perjanjian dalam mewujudkan tujuan perjanjian, Binamulia Hukum Vol. No. 2, Desember 2018.

Munir Fuady, Perbuatan Melawan Hukum, Cet 5 PT, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017.

J Kartini Soedjendro, Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang berpotensi konflik, CetKarnisius, Yogyakarta, 2001 Hlm 115-116

Wawan Muhwan Hariri Hukum Perikatan di lengkapi hukum perikatan dalam Islam, Cet. X, Bandung Pustaka Setia, 2019, Hlm 119

Rahayu Hartini, Aspek Hukum Bisnis, Citra Mentari 2021.

Gunawan Widjaja, Kartini Muljadi, Seri Hukum Perikatan Jual Beli, Cet I, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2003.

Adrian Sutedi, Hukum Hak Tanggungan, Cet 3, Sinar Grafika, Jakarta, 2018.

Gatot Supramono, Perjanjian utang piutang, Kencana Prena Damedees Grup, Edisi pertama, 2013.

Subekti, Hukum perjanjian, Penerbit PT Intermasa, Cetakan XII, 1990.

Urip Santoso, Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Penerbit Prenademia Group, Jakarta, 2010.

Moch. Isnaini, Perjanjian Jual Beli, Cet I, Bandung, Refika Aditama, 2016.

### **Jurnal-Jurnal**

Retna Gumanti, Syarat Sahnya Perjanjian, Jurnal Pelangi Ilmu, VOL 05, NO 01, 2012.

Ahyuni Yunus, Penyalahgunaan keadaan dalam bentuk perjanjian baku, Kanun Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 21, No. 2, Agustus, 2019.

Annisa Maudi Arsela, Febby Mutiara Nelson, Perjanjian Nominee dalam Hukum Pertanahan Indonesia, *PALAR (Pakuan Law Review)* Volume 07, Nomor 02, Juli-Desember 2021.

Christopher Nicolas Cowandy, Kedudukan Hukum Perjanjian Utang Piutang dibalik Perjanjian Pengikatan Jual Beli, (Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli, Selatan, Vol.9 No.4 Edisi Nopember 2021).

Dwi Laksa Marabintang<sup>1</sup>, Andi Suriyaman M. Pide<sup>2</sup>, Muhammad Ilham Arisaputra<sup>3</sup> (Widya Yuridika, Balik Nama Pada Sertifikat yang mengandung unsur PMH, Jurnal Hukum, Volume 5 / Nomor 2 / Desember 2022).

Syarief Toha, Problematika Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit dengan jaminan hak tanggungan, (Jurnal Repertorium Volume IV No. 2 Juli, judul Problematika Dalam Pelaksanaan Pengambilalihan Kredit dengan jaminan hak tanggungan).

Esau Djaha<sup>33</sup>, Penerapan Berkontrak dalam penyelesaian sengketa akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang, (Jurnal Nalar Keadilan, Volume 2 Nomor 2, November 2022).

Aep Sulaeman, Penyeludupan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Utang Piutang dengan cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum Vol 20 No 2 (2021).

Dini Afifah Rahmayani. Tinjauan Yuridis Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Perjanjian utang piutang menjadi jual beli tanah (studi putusan MA No 192 PK/PDT/2014, NOVUM : JURNAL HUKUM Volume 6 Nomor 3 Juli 2019.

Ichwan Kurnia, Novianus Martin Bau., Peralihan Hak Atas Tanah yang timbul dari perjanjian utang piutang Palrev Journal Of Law Volume 3 Issue 2, November 2020.

Oong Komariyah, Otentik's: Implikasi Perbuatan Melawan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli oleh Ahli (Studi Kasus Putusan Nomor 25/PDT.G/2015/PN.LMG Jo Putusan Nomor 833 PK/PDT/2018 Jurnal Hukum Kenotariatan (Vol 3, No. 2, Juli 2021).

Gusti Bagus Gilang Prawira<sup>1</sup> , Yosafat Prasetya Nugraha<sup>2</sup> ) , Agus Sugiarto<sup>3</sup>),  
Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam transaksi  
Jual Beli Tanah,  
Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.11  
No.1 Edisi Januari 2023.

Amalisa Sari, Perbuatan Melawan Hukum Oleh Notaris Atas Pembuatan Akta  
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Serta Kuasa Jual Dengan Dasar Penipuan (Studi  
Kasus Putusan Nomor 54/PDT.G./2020/PN.UNR, Indonesian Notary Vol. 3 No.  
4 (2021).

Abdul Muthallib, Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti dalam  
mencapai kepastian hukum, Jurnal Ilmu Syariah, Perundang-undangan dan  
Ekonomi Islam Volume 12 Edisi 1 Tahun 2020, 21-43.

Sri Redjeki Slamet, Tuntutan Ganti Rugi dalam perbuatan melawan hukum suatu  
perbandingan dengan wanprestasi, Lex Jurnalica Volume 10 Nomor 2, Agustus  
2013.

Ahadian Pradipta, Agung Iriantoro, Akibat hukum pembatalan PPJB secara sepihak  
karena terdapat unsur Wanprestasi yang dilakukan salah satu pihak (STUDI  
KASUS PUTUSAN PENGADILAN NO. 139/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Pst, Jurnal  
Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan Imanot (Vol. 2 No. 01, Desember  
2022).

Septian Putri Nindiasari<sup>1</sup>, Dominikus Rato<sup>2</sup>, Dyah Octorina Susanti<sup>3</sup>,  
Kedudukan hukum surat keterangan ahli waris sebagai alas hak dalam  
pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) MIMBAR YUSTITIA  
Vol. 7 No. 1 Juni 2023.

Adi Widjaja, A. Rachmad Budiono, Bambang Winarno, Pelaksanaan Eksekusi  
Jaminan Hak Tanggungan dalam Penyelesaian Kredit Macet di Lembaga  
Perbankan Jurnal Ilmiah Pendidikan Pancasila dan Kewarganegaraan, Vol. 3,  
Nomor 1, Juni 2018.

Heru Kuswanto, Perlindungan Hukum Terhadap Tanah Bersertifikat (E-Journal  
Program Study Ilmu Hukum The Spirit Of Law, Vol No 1, 2019.

Ella Emilia Rahmasari<sup>1</sup>, I Gusti Ayu Ketut Rachmi Handayani<sup>2</sup>, Lego  
Karjoko<sup>3</sup>, Kepastian hukum Pengaturan Surat Keterangan Wairs dalam  
Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena warisan, Seminar Nasional UNIBA  
Surakarta <https://journal.uniba.ac.id/index.php/PSD/issue/view/psd2022>.

Roulinta Yesvery Sinaga, Dualisme Makna Akta Pengakuan Hutang, Pattimura  
Legal Journal, Volume 1 nomor 3 Desember 2022

### **Peraturan**

Undang-Undang, Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.  
Kitab Undang Undang Hukum Perdata.  
Undang-Undang Hak Tanggungan No 4 tahun 1996 .  
Undang-Undang Perbankan No 10 Tahun 1998.

### **Website**

Nafiatul Munawaroh, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/8-teori-keadilan-dalam-filsafat-hukum>.

Konsultan Hukum LIBERA, 4 Syarat Sahnya Perjanjian yang Harus Dipenuhi Ketika Membuat Perjanjian Bisnis, <https://libera.id/blogs/>

Tim Hukumonline, Pengertian Wanprestasi, akibat dan cara menyelesaikannya, Pengertian Wanprestasi, Akibat, dan Cara Menyelesaikannya, <https://www.hukumonline.com/berita/a/unsur-dan-cara-menyelesaikan-wanprestasi>.

Pengadilan Negeri Tahuna, Perjanjian batal demi hukum dan dapat Dibatalkan” <https://pn-tahuna.go.id/tentang-pengadilan/sistem-pengelolaan-pn/kegiatanpengadilan/item/perjanjian>.

Libera, 4 Syarat sahnya perjanjian yang harus dipenuhi Ketika membuat perjanjian bisnis, <https://libera.id/blogs/syarat-sah-perjanjian-yang-lengkap/r>.

Kriteria Cakap di Dalam Hukum Perdata, <https://pdb-lawfirm.id/kriteria-cakap-di-dalam-hukum-perdata /klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli>.