

**AKTA PENGAKUAN HUTANG DAN AKTA PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI YANG MEMUAT KLAUSULA
TELAH BERALIHNYA HAK ATAS TANAH
(Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
Nomor 1277 K/Pdt/2017)**

M Iqbal Fadillah, Siti Hajati Hoesin

ABSTRAK

Penelitian ini membahas mengenai Akta Pengakuan Hutang dengan menggunakan jaminan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli berupa tanah dan bangunan, bukan dengan Hak Tanggungan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1277 K/Pdt/2017.. Oleh karena jaminan yang diberikan berupa tanah dan bangunan, paling tepat adalah menggunakan Lembaga Hak Tanggungan sebagai jaminan sebagai jaminan pelaksanaan pelunasan hutang. Penelitian ini mengangkat permasalahan tentang bagaimanakah implikasi hukum Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris pada saat yang bersamaan. Untuk menjawab permasalahan tersebut, penelitian ini menggunakan bentuk penelitian normatif. Jenis data dalam penelitian ini berupa data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Penelitian ini menggunakan metode analisis data secara deskriptif analisis dengan pendekatan kualitatif. Hasil dari penelitian menunjukkan bahwa penggunaan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai bentuk jaminan pelunasan suatu hutang yang tercantum dalam Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan berupa hak atas tanah, bentuk jaminan ini tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, seharusnya bentuk jaminan yang digunakan terhadap obyek hak atas tanah tersebut adalah Hak Tanggungan.

Kata kunci : Akta Pengakuan Hutang, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Beralihnya Hak Atas Tanah

1. Pendahuluan

1.1. Latar Belakang

Perkembangan hukum di Indonesia diarahkan agar hukum mampu berperan dalam menunjang pembangunan di segala bidang hukum didayagunakan tidak hanya untuk sarana sosial, tetapi juga untuk perubahan sosial. Pembangunan hukum juga dapat mendorong perubahan sosial dan pembangunan pada umumnya, sebagai konsekuensi logis jika pembangunan direncanakan dengan baik, maka akan menghasilkan suatu kemajuan yang lebih baik pula. Sebaliknya hal ini dapat pula berimplikasi buruk terhadap

pembangunan itu sendiri. Ada beberapa dampak negatif dalam pembangunan itu, yaitu berupa penyimpangan, penyalahgunaan wewenang, upaya memperkaya diri sendiri dan pelanggaran hukum lainnya.

Salah satu sumber kehidupan yang sangat penting bagi manusia adalah tanah, tanah sangat berguna sebagai sarana untuk mencari penghidupan di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, dan industri. Masalah tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang pasti memerlukan tanah baik dalam kehidupannya maupun pada saat manusia mati sehingga membuat manusia berlomba-lomba untuk menguasai dan memiliki sebidang tanah yang diinginkan karena nilai ekonomis bagi segala aspek kehidupan dan sering sekali menjadi sengketa, terutama dalam hal kepemilikan atas tanah tersebut.

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 mengamanatkan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, sehingga perlu diatur di dalam perundang-undangan terkait permasalahan penggunaan, penguasaan, kepemilikan, dan peralihan hak atas tanah,¹ maka dikeluarkanlah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum di bidang pertanahan. Hak menguasai dari Negara, di dalam Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), memberikan wewenang kepada negara untuk:²

- a. mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa; dan
- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dalam rangka menuju terwujudnya kepastian hukum di bidang pertanahan, khususnya hak-hak atas tanah, dilakukan pendaftaran hak atas tanah yang pelaksanaan

¹ Indonesia, *Undang-Undang Dasar 1945*, Ps. 33 ayat (3).

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 47.

didasarkan pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Dasar Pokok-Pokok Agraria serta peraturan pelaksanaannya. Hal tersebut dilaksanakan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³ Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, baik dalam penyediaan tanah maupun dalam pemutakhiran data penguasaan tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang biasa disebut sebagai PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dalam hal melakukan perbuatan hukum peralihan suatu hak atas tanah harus dilakukan di hadapan seorang PPAT yang bertujuan untuk memperoleh kekuatan pembuktian yang sah dan dibuatkan dengan akta otentik. Peralihan hak atas tanah meliputi pewarisan tanpa wasiat dan pemindahan hak atas tanah, namun dalam praktik sering ditemui bahwa masyarakat menyamakan pengertian peralihan hak atas tanah dengan pemindahan hak atas tanah. Perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah berarti bahwa hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Adapun bentuk pemindahan haknya adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan atau *inberg*, dan hibah wasiat atau *legaat*.⁴ Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696, Ps. 1 Angka 1.

⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Djembatan, 2005), hlm.330.

menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Namun, ada kalanya pelaksanaan jual beli dilakukan di hadapan Notaris, yang dinamakan dengan perjanjian pengikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli dapat dibuat dengan adanya kesepakatan para pihak yang mana merupakan salah satu syarat dari perjanjian. Dengan sepakat atau juga dinamakan perizinan, dimaksudkan bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan. Apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal-balik. Persetujuan kehendak sifatnya bebas, artinya benar-benar dilaksanakan atas kemauan secara sukarela para pihak, tidak ada paksaan manapun yang menyebabkan cacat kehendak sehingga melahirkan kata sepakat.⁵

Jual beli dihubungkan dengan kekuatan akta yang dibuat oleh Notaris yaitu suatu perjanjian bertimbang balik dalam hal mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶ Hal tersebut juga diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.⁷ Obyek jual beli di sini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktik disebut juga jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah adalah agar pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.

Jual beli yang dibuat di hadapan Notaris disebut juga dengan pengikatan jual beli yang mana Notaris sangat berperan untuk mencarikan upaya agar perjanjian jual beli

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta: PT. Intermasa, 2002), hlm.17.

⁶ R. Subekti, *Aneka Perjanjian* (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm.1.

⁷ *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata* [Burgerlijk Wtboek], diterjemahkan oleh R.Subekti dan T.Tjitrosudibio, (Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017), Ps. 1457.

dapat dilaksanakan dengan tidak mengurangi nilai dari akta yang dimaksud yang berarti bahwa tetap bernilai jual beli yang berarti terjadi penyerahan dari penjual kepada pembeli dengan transaksi tunai. Perjanjian pengikatan jual beli ini timbul disebabkan oleh beberapa faktor seperti keengganan dari pihak untuk membayar pajak, belum dilakukannya cek sertipikat di kantor pertanahan, dan belum didaftarkannya tanah tersebut. Selain itu, di dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli tersebut diikuti dengan diterbitkannya suatu surat kuasa dengan kata lain akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak dapat dipisahkan dari surat kuasa. R. Subekti juga memberikan penjelasan mengenai pengikatan juga beli yaitu perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadi pelunasan harga.⁸

Pembuatan Akta Pengakuan Hutang yang diikuti dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, serta Akta Kuasa Menjual telah banyak terjadi. Hal tersebut sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1277 K/Pdt/2017 yang sebelumnya telah dikeluarkan putusan pada tingkat banding oleh Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/PDT/2016/PT.BTN dan putusan pada tingkat pertama oleh Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 527/PDT.G/2014/PN.TNG. Berdasarkan putusan tersebut telah dijelaskan bahwa perkara awalnya terjadi antara EHN sebagai penggugat melawan DAS sebagai Tergugat I, Notaris/PPAT VI Sebagai Tergugat II dan Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang sebagai Tergugat III. Berdasarkan surat gugatan yang didaftarkan oleh penggugat di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Tangerang, EHN menjelaskan bahwa penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 460m². Pada tanggal 15 Januari 2013 telah terjadi kesepakatan hutang piutang antara penggugat dengan DAS yang termuat dalam Akta Nomor 36 tentang Pengakuan Hutang di hadapan Notaris VI, pada hari yang sama juga telah ditandatangani Akta Nomor 37 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa oleh Notaris VI. Pada tanggal 27 Juli 2014 atau sebelum jatuh tempo pembayaran hutang sebagaimana tertulis dalam Pasal 2 Akta Nomor 36, telah dibuat Addendum Pengakuan Hutang nomor 93 oleh Notaris VI, dimana dalam Pasal 1 Addendum Nomor 93 tersebut mengubah ketentuan Pasal 2 Akta Nomor 36 yaitu pembayaran hutang dilakukan paling

⁸ Subekti, *Aneka Perjanjian*, hlm. 75.

lambat tanggal 31 Oktober 2013, apabila pihak pertama terlambat membayar atau tidak sesuai dengan jadwal, pihak kedua berhak menjual rumah yang sebagai jaminan dengan harta minimal sejumlah plafon kepada pihak lain dan/atau pihak kedua. Penggugat juga menerangkan bahwa klausula pada Pasal 2 Addendum Nomor 93 tersebut disebut juga perjanjian milik beding yang dilarang dan bertentangan dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda yang Ada di Atasnya, selanjutnya disebut UUHT. Perjanjian milik beding adalah perjanjian yang berisi syarat, apabila debitur terlambat membayar atau tidak sesuai dengan jadwal, pihak kedua berhak menjual rumah yang sebagai jaminan dengan harga minimal sejumlah plafon kepada pihak lain dan/atau pihak kedua sendiri. Pasal 12 UUHT menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki obyek hak tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.

Berdasarkan seluruh uraian latar belakang di atas, penulis tertarik untuk mengetahui dan menelaah bagaimanakah implikasi hukum Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris pada saat yang bersamaan, dan bagaimana tanggung jawab notaris yang membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang memuat klausula telah beralihnya hak atas tanah. Oleh karena itu, tesis ini disampaikan dengan judul “Akta Pengakuan Hutang Dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Memuat Klausula Telah Beralihnya Hak Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1277 K/Pdt/2017)”

1.2. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah di atas, maka permasalahan dalam penelitian ini adalah implikasi hukum Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris pada saat yang bersamaan.

1.3. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan dalam artikel ini dimulai dengan bagian pendahuluan yang menguraikan secara jelas mengenai latar belakang, permasalahan, dan sistematika penulisan. Pada bagian ini, penulis menguraikan latar belakang permasalahan dan kronologi singkat kasus yang terkait dengan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1277 K/Pdt/2017.

Pada bagian isi atau pembahasan, penulis menguraikan kasus posisi dan membahas mengenai implikasi hukum Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris pada saat yang bersamaan.

Pada bagian akhir artikel ini, penulis menguraikan simpulan yang merupakan jawaban dari permasalahan sebagai hasil penelitian serta memberikan saran-saran yang berkaitan dengan permasalahan hukum yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya.

2. Pembahasan

2.1. Kasus Posisi

Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 527/Pdt.G/2014/PN.TNG

Putusan Pengadilan Tinggi Banten Nomor 50/Pdt/2016/PT.BTN

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1277 K/Pdt.2017

PIHAK-PIHAK :

PENGGUGAT : EHN

TERGUGAT : Tergugat I : DAS

Tergugat II : VI, Notaris/PPAT

Tergugat III : Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Tangerang (BPN)

Obyek dalam Putusan : Sebidang tanah seluas 460 Meter persegi, sertifikat nomor 02253/Pondok Betung, Dengan Bangunan IMB Nomor 648.3/PMDN.19-DB/1997. Dikenal sebagai Blok CJ nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV Kecamatan Pondok Aren Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten yang terdaftar atas nama EHN.

Dengan pasaran harga atas tanah berikut bangunan berkisar Rp 7.000.000.000,- (tujuh miliar rupiah)

KASUS POSISI

Pada tanggal 15 Januari 2013 telah terjalin kesepakatan hutang piutang antara EHN dengan Tergugat I yang termuat dalam Akta Nomor 36 tentang Pengakuan Hutang (selanjutnya disebut Akta nomor 36) dihadapan Notaris VI. Akta nomor 36, Pasal 1 menerangkan pihak pertama (EHN) mengakui telah mendapat pinjaman uang sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) yang diterima dari pihak kedua. Pasal 3 Akta nomor 36 mengatakan, yang dijadikan jaminan dalam hutang-piutang tersebut adalah sebidang tanah seluas 460 Meter persegi, sertifikat nomor 02253/Pondok Betung, Dengan Bangunan IMB Nomor 648.3/PMDN.19- DB/1997. Dikenal sebagai Blok CJ nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV Kecamatan Pondok Aren Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten.

Jatuh tempo pembayaran hutang paling lambat akan dilunasi 6 bulan ditambah toleransi 2 bulan, demikian kesepakatan yang tertuang dalam pasal 2. Hal ini berarti sesuai kesepakatan atau delapan bulan sejak tanggal 15 Januari 2013 yaitu tanggal 15 September 2013 EHN sudah melunasi hutang pokok sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah). Pada hari yang sama dibuat serta ditandatangani juga Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor 37 (selanjutnya disebut : Akta No.37) oleh tergugat II atas obyek sebuah rumah di dikenal sebagai Blok CJ nomor 22 yang

berlokasi di Jalan Pinguin IV Kecamatan Pondok Aren Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten (obyek agunan hutang piutang dalam Akta 36). Isi akta tanpa dibacakan terlebih dahulu oleh Notaris VI. Pasal 8 Akta No.37 mengatakan Pihak Pertama dengan ini memberi kuasa kepada pihak Kedua untuk melakukan Jual Bell Tanah dan Bangunan tersebut di atas, dan isi Pasal 8 tentang kuasa kepada pihak kedua yang tidak dapat dicabut kembali oleh pihak pertama.(kuasa mutlak) atau dengan kata lain ,*"Semua kekuasaan tersebut di atas adalah kekuasaan-kekuasaan tetap yang tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir"*.

Pada tanggal 27 Juli 2013 atau (sebelum jatuh tempo pembayaran hutang sebagaimana tertulis dalam pasal 2 Akta Nomor 36 yaitu jatuh tempo pembayaran hutang selama 6 bulan ditambah toleransi 2 bulan atau sama dengan 8 bulan yaitu bulan September 2013), telah dibuat Adendum Pengakuan Hutang Nomor 93 oleh Tergugat II, dimana dalam adendum 93 pasal 1 mengubah ketentuan pasal 2 Akta Nomor 36. Bahwa perubahan dalam pasal 2 dikatakan " Pembayaran hutang dilakukan paling lambat tanggal 31 Oktober 2013, apabila pihak pertama terlambat membayar atau tidak sesuai dengan jadwal, pihak kedua berhak menjual rumah yang sebagai jaminan di Jl Pinguin Blok CJ nomor 22 dengan harta minimal sejumlah plafon kepada pihak lain dan/ atau pihak kedua". Bersamaan dengan ditandatanganinya Akta No.93 tanggal 27 Juli 2013 juga telah ditandatangani akta No.94 tanggal 27 Juli 2013 tentang perjanjian pengosongan tanah dan bangunan, dimana EHN yang telah mendapat persetujuan isteri, telah sepakat untuk mengosongkan tanah dan bangunan dan menyerahkan kepada Tergugat I apabila sampai batas waktu tanggal 31 Oktober 2013 tidak dapat memenuhi kewajibannya kepada Tergugat I. Pada saat jatuh tempo pembayaran hutang, karena sesuatu keadaan dimana hutang belum dapat dibayar kepada tergugat I, tanpa pemberitahuan dan sepengetahuan EHN, secara sepihak Tergugat I telah mengalihkan bidang tanah a quo menjadi miliknya dengan dibuatnya Akta Jual Beli oleh Tergugat II VI selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah yang beralamat di.Jalan Anggrek Jingga 1 Blok A1/15 Kota Tangerang Selatan.

Setelah dibuat AJB, selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Tangerang, in casu Turut Tergugat, untuk dibalik nama dari yang berasal atas nama EHN, Alamat di Jalan Pinguin IV Kecamatan Pondok Aren Desa Pondok Betung, Kabupaten Tangerang Propinsi Banten menjadi atas nama Tergugat I DAS Alamat Jalan Telaga Biru Nomor 118 Rt. 003 Rw. 008 Kelurahan Bencong Indah, Kecamatan Kelapa Dua

Kabupaten Tangerang Banten. Notaris/Tergugat II tidak memberikan salinan AJB dan EHN tidak pernah mendapat salinan AJB. Akta-Akta yang telah ditandatangani dalam kasus ini adalah sebagai berikut:

- a. Akta Pengakuan Hutang Nomor 36 tanggal 15 Januari 2013
- b. Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.37 tanggal 15 Januari 2013
- c. Akta Kuasa Untuk Menjual No.38 tanggal 15 Januari 2013
- d. Akta Addendum Pengakuan Hutang Nomor 100 tanggal 28 Mei 2013
- e. Akta Addendum Pengakuan Hutang Nomor 93 tanggal 27 Juli 2013
- f. Akta Perjanjian Pengosongan Tanah dan Bangunan No.94 tanggal 27 Juli 2013.
- g. Akta Jual Beli No.258/2014 tanggal 14 Mei 2014.

Hakim Pengadilan Negeri Tangerang pada putusannya Nomor 527/Pdt.G/2014/PN.TNG memberi pertimbangan hukum bahwa penggugat tidak melakukan pembayaran uang yang dipinjamnya dari DAS meskipun telah dilakukan perpanjangan jadwal pengembalian uang pinjaman tersebut, namun EHN tetap tidak mengembalikan uang DAS sampai dengan saat gugatan diajukan ke pengadilan. Oleh karena itu, dibuatlah AJB berdasarkan PPJB tersebut. Tindakan DAS dan notaris VI yang telah membuat akta-akta tersebut dan juga Tindakan bpn yang telah membalik nama SHM ke atas nama DAS sudah sesuai dengan aturan yang berlaku, oleh karena itu, perbuatan para tergugat tersebut tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, Majelis Hakim menyatakan bahwa para tergugat yaitu DAS, notaris/ppat yang membuat akta, dan BPN tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atau sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku yang dalam hal ini melakukan jual beli dan balik nama jaminan hak atas tanah atas hutang piutang antara EHN dan DAS. Dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tangerang mengeluarkan putusan sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi dari Tergugat III ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak Gugatan Penggugat untuk Seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat dalam Rekonpensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Sah Akta Jual Beli Nomor 258/2014 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat oleh Turut Tergugat dalam Rekonpensi atas Sertifikat Hak Milik Nomor 02253 yang terletak di Jalan Pinguin IV Blok CJ Nomor 22, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren dari Tergugat dalam Rekonpensi kepada Penggugat dalam Rekonpensi;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat dalam Rekonpensi untuk mengosongkan dan menyerahkan dalam keadaan kosong kepada Penggugat dalam Rekonpensi atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pinguin IV, Blok CJ Nomor 22, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren paling lambat 14 (empat belas) hari terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
4. Menghukum Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar uang denda sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan pelaksanaan pengosongan atas tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Pinguin IV, Blok CJ Nomor 22, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren terhitung sejak tanggal 31 Oktober 2013 sampai tanah dan bangunan tersebut diserahkan dalam keadaan kosong;

DALAM KONPENSI / DALAM REKONPENSI :

- Menghukum Penggugat Konpensi/ Tergugat dalam Rekonpensi untuk membayar biaya perkara ini yang hingga kini ditaksir sebesar Rp. 1.091.000,- (Satu juta sembilan puluh satu ribu rupiah);

Selanjutnya perkara tersebut berlanjut pada tingkat pengadilan tinggi yang mana Hakim Pengadilan Tinggi Banten memberi pertimbangan hukum dan menjelaskan bahwa perbuatan hukum pinjam meminjam uang dengan barang sebagai jaminan dan perbuatan hukum pengalihan hak atau jual beli atas barang adalah dua perbuatan hukum yang berbeda dan membawa konsekuensi hukum yang berbeda. Lalu bahwa dalam hal perbuatan hukum pinjam meminjam uang dengan jaminan sebidang tanah, apabila Kreditur menganggap Debitur telah lalai/ingkar janji/wanprestasi dalam memenuhi kewajibannya yaitu mengembalikan uang yang dipinjamnya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka dalam hal ini Kreditur mengajukan gugatan supaya Debitur dinyatakan telah lalai atau ingkar janji/wanprestasi memenuhi kewajibannya dan menuntut supaya barang yang diperjanjikan sebagai jaminan untuk disita dan dilelang (dijual dimuka umum) dimana dari harga penjualan tersebut diambil dan diserahkan

kepada Kreditur yang menggugat sesuai dengan jumlah uang yang dipinjamkan beserta ganti rugi yang nyata akibat kelalaian atau ingkar janji/wanprestasi dari pihak Debitur. Selain itu, Majelis Hakim menyatakan bahwa perbuatan hukum pinjam meminjam uang dengan jaminan berupa sesuatu barang yang disertai atau pada saat yang sama yang dibuat Pengikatan Jual Beli dan Kuasa, serta Kuasa Untuk Menjual barang yang dimaksudkan sebagai jaminan pinjam meminjam uang adalah bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

Oleh karena itu, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Banten mengeluarkan putusan dalam putusannya Nomor 50/Pdt/2016/PT.BTN sebagai berikut :

MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding/Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 527/ Pdt.G/2014/ PN.Tng, tanggal 9 Juni 2015 yang dimohonkan banding tersebut;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Konvensi

Dalam Provisi

- Menolak gugatan provisi dari Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi dari Terbanding I/Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara

- Mengabulkan gugatan Pembanding/ Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan hubungan hukum antara Pembanding/ Penggugat dengan Terbanding I /Tergugat I adalah hubungan hutang-piutang sebesar Rp 2.500.000.000 (dua setengah miliar rupiah);
- Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian Penggugat;
- Menyatakan akta nomor 93 tentang Adendum tertanggal 27 Juli 2013 adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;
- Menyatakan akta nomor 37 tentang Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tertanggal 15 Januari 2013 adalah cacat hukum, tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum;

- Menyatakan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II sertifikat nomor 02253/ Pondok Betung, dikenal sebagai Blok CJ nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV Kecamatan Pondok Aren Desa Pondok Betung, Tangerang Selatan Propinsi Banten cacat hukum dan oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Menyatakan balik nama atas Sertifikat Hak Milik nomor 02253 menjadi atas nama Tergugat I dilakukan Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli oleh Tergugat II adalah cacat hukum oleh karenanya tidak mempunyai kekuatan hukum tetap;
- Menyatakan rumah sertifikat nomor 02253/Pondok Betung, dikenal sebagai Blok CJ nomor 22 yang berlokasi di Jalan Pinguin IV Kecamatan Pondok Aren Desa Pondok Betung, Tangerang Selatan Propinsi Banten adalah Milik Penggugat;
- Menyatakan seluruh pihak untuk taat dan patuh pada isi putusan;
- Menolak gugatan Pembanding/Penggugat untuk selebihnya.

Dalam Rekonvensi

- Menolak gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya.

Dalam Konvensi dan Rekonvensi

- Menghukum Terbanding I/ Tergugat Dalam Konvensi/Penggugat Dalam Rekonvensi untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Pada akhirnya, Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia memberi pertimbangan hukum bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Banten dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang. Oleh karena itu, Majelis Hakim Mahkamah Agung Republik Indonesia memberi putusan dalam putusan kasasinya dengan nomor 1277 K/2017 yaitu sebagai berikut :

MENGADILI

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi DAS tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

2.2. Implikasi Hukum Akta Pengakuan Hutang Dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris Pada Saat Yang Bersamaan

Tujuan utama pembuatan suatu akta autentik adalah dapat digunakan sebagai pembuktian dari *grosse* dan salinan dari akta autentik, sebagaimana yang diatur pada Pasal 302 Rbg, yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila titel yang asli tidak ada lagi maka salinan-salinannya mempunyai kekuatan bukti dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan yang diuraikan di bawah ini:

1. *Grosse-grosse* dan salinan-salinan pertama mengandung kekuatan bukti yang setara dengan aktanya yang asli, hal yang serupa berlaku juga tentang salinan-salinan yang dibuat atas perintah hakim di hadapan pihak-pihak itu dengan sempurna telah dipanggil untuk ikut menghadirinya, begitu juga mengenai salinan-salinan yang dibuat di hadapan dan dengan persetujuan masing-masing pihak yang berperkara.
2. Salinan-salinan yang tanpa perantara hakim atau di luar persetujuan pihak-pihak yang bersangkutan dan setelah *grosse-grosse* dan salinan-salinan pertama dikeluarkan, kemudian diperbuat oleh notaris sesuai dengan minuta dari akta yang dilangsungkan di hadapannya atau oleh pejabat-pejabat pemerintah yang dalam jabatan mereka dan selalu menyimpan minuta tersebut berhak mengeluarkan salinan-salinannya, dapat diterima oleh hakim sebagai suatu bukti penuh apabila akta yang asli telah hilang.
3. Apabila salinan-salinan yang disalin telah sesuai dengan minutanya tidak diperbuat satu penggantinya atau oleh notaris di hadapan siapa akta itu telah dilangsungkan atau oleh salah satu penggantinya atau oleh pejabat-pejabat umum yang dalam kedudukannya itu juga menyimpan akta-akta tersebut, maka salinan-salinan itu hanya dapat diterima sebagai permulaan bukti dengan surat.
4. Salinan-salinan akta autentik dari salinan-salinan autentik atau dari akta-sakta di bawah tangan dapat dalam keadaan-keadaan tertentu mengandung suatu permulaan pembuktian dengan surat.

Selain itu, syarat-syarat dalam pembuatan akta yang harus dipenuhi agar akta tersebut telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan adalah sebagai berikut:⁹

1. Harus ditandatangani

⁹ Marshalrin NG, "Legalitas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Depok, 2016, hlm. 67.

Tanda tangan para pihak dalam Akta Perjanjian Pengikatan jual beli dan akta pengakuan hutang adalah sebagai dasar pernyataan adanya suatu perikatan diantara para pihak.

2. Adanya peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan

Pembuatan dan penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengakuan Hutang sebagai pemberian jaminan dari EHN kepada DAS atas pinjaman uang dari DAS. Dengan demikian, dasar perikatan yang dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengakuan Hutang tersebut merupakan pernyataan kesanggupan EHN untuk melakukan pelunasan kepada DAS.

3. Diperuntukkan sebagai alat bukti

Akta memiliki kekuatan pembuktian lahir (*uitendige bewijsktact*) sesuai dengan asas "*acta publica probant seze ipsa*", yang berarti suatu surat yang secara lahiriah tampak seperti akta autentik, serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan harus dianggap sebagai akta yang sama dengan aslinya, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, dengan adanya kekuatan pembuktian formil yang dimaksudkan bahwa para pihak yang menandatangani menerangkan bahwa apa yang telah ditandatangani benar-benar seperti apa yang dinyatakannya.

Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai bukti perikatan antara EHN dan DAS untuk menjamin pembayaran hutang dari EHN kepada DAS. Yang sebelumnya dinyatakan dalam Akta Pengakuan Hutang. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dimana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga yang terdiri dari sejumlah uang sebagai imbalan dari penyerahan hak milik tersebut. Sedangkan perjanjian pengikatan jual beli pada hakikatnya merupakan perjanjian antara para pihak yaitu penjual dan pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya syarat-syarat yang terlebih dahulu wajib dipenuhi agar dapat melakukan jual beli.

Pemberian jaminan sebagai pelunasan hutang yang dimiliki oleh EHN berupa tanah dengan sertipikat Hak Milik dan bangunan serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sehingga dengan demikian dapat dikatakan bahwa jaminan yang diberikan dan dinyatakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli berdasarkan sifat dan ciri-cirinya

adalah termasuk kepada jaminan kebendaan. Dimana terhadap jaminan kebendaan tersebut seharusnya menggunakan lembaga-lembaga antara lain sebagai berikut:

1. Gadai
2. Hak Tanggungan
3. Jaminan Fidusia

Dikarenakan jaminan yang diberikan oleh EHN berupa tanah dan bangunan, maka jenis jaminan yang sangat tepat untuk digunakan oleh para pihak adalah Hak Tanggungan sebagai pelaksanaan pelunasan hutang antara para pihak. Hak Tanggungan berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan adalah sebagai jaminan yang dibebankan terhadap hak atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, yang ditujukan untuk pelunasan utang dimana memberikan kedudukan yang diutamakan untuk kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya dimana pemberi Hak Tanggungan tersebut adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut. Obyek Hak Tanggungan yang dapat dibebani Hak Tanggungan adalah tanah dengan sertipikat Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Guna Usaha. Oleh karena itu, berdasarkan kasus tersebut, EHN Selaku pemilik yang sah atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik seharusnya dapat melakukan pemberian Hak Tanggungan kepada DAS sebagai jaminan pelunasan hutangnya.

Walaupun demikian, daripada menggunakan Hak Tanggungan di atas tana dan/atau bangunan yang menjadi jaminan pelunasan hutang yang telah dinyatakan dalam Akta Pengakuan Hutang, para pihak sepakat membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai jaminan yang dinyatakan dalam Akta Pengakuan Hutang. Jual Beli yang disepakati dengan harga yang sama besarnya dengan nilai hutang yang dinyatakan dalam Akta Pengakuan Hutang, dengan demikian dalam hal ini Akta Pengakuan Hutang menggunakan bentuk jaminan berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Sehingga ketika para pihak menandatangani Akta Pengakuan Hutang, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dan Akta Kuasa Untuk Menjual, maka telah diperjanjikan di antara para pihak bahwa telah terjadi hubungan hukum pemberian jaminan terhadap pelunasan hutang. Pemberian sertipikat tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya sebagai jaminan pembayaran hutang tersebut memiliki arti bahwa sertipikat tanah oleh yang berhak menjaminkan tanah itu disediakan khusus kepada

kreditor agar dapat lebih meyakinkan kreditor bahwa hutang tertentu dari seorang debitor akan dilunasi pada waktu yang telah diperjanjikan. Apabila debitor mengingkari janjinya tersebut, maka kreditor tersebut berhak untuk menjual objek PPJB tersebut atau mengalihkan kepemilikan atas objek PPJB dimana hasilnya untuk melunasi seluruh utang dari debitor kepada kreditor.

Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut dibuat dalam bentuk Akta Notariil yang merupakan perjanjian dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya, sehingga syarat-syarat sahnya suatu perjanjian tersebut wajib dipenuhi. Syarat-syarat sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPerdota yang mana terdiri dari syarat subjektif dan syarat objektif, yaitu sebagai berikut :

1. Syarat subjektif yang pertama adalah kesepakatan antara para pihak yang menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Pengakuan Hutang, yaitu Pihak Pertama adalah EHN selaku Penjual dan Pihak Kedua adalah DAS selaku Pembeli. Para Pihak yang menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah memberikan persetujuannya secara bebas, yang juga dikehendaki oleh pihak yang satu juga disepakati pihak lain. Kesepakatan tersebut dapat tercapai karena para pihak mempunyai kehendak yang sama secara timbal balik.
2. Syarat subjektif yang kedua adalah kecakapan bertindak. Kecakapan bertindak pada umumnya adalah mereka yang telah dewasa yang berkaitan dengan umur dan tidak dibawah pengampuan. Pada pembuatan dan penandatanganan Akta Pengakuan Hutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut harus memperhatikan kecakapan pihak-pihak yang menandatangani Akta yaitu EHN dalam kedudukannya sebagai Pihak Pertama/Penjual selaku pemegang/pemilik sertipikat Hak Atas Tanah yang diperjanjikan kepada DAS apakah berhak untuk melakukan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan tersebut. Sedangkan apakah DAS sebagai Pihak Kedua/Pembeli memenuhi juga syarat untuk memiliki tanah dan/atau bangunan tersebut.
3. Syarat Objektif yang pertama adalah hal tertentu, dengan kata lain objek perjanjian harus terang dan jelas, dapat ditentukan baik jenis maupun jumlahnya. Objek Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut adalah tanah dan bangunan dengan harga jual sebagaimana disepakati para pihak yang dituangkan dalam

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yaitu sebesar Rp 2.500.000.000 (dua setengah miliar Rupiah).

4. Syarat Objektif yang kedua adalah suatu sebab yang halal, yaitu meliputi hal-hal yang bukan perbuatan melanggar hukum, tidak berlawanan dengan kesusilaan dan tidak melanggar ketertiban umum. Perbuatan dan penandatanganan Akta Pengakuan Hutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimaksudkan sebagai jaminan pelunasan hutang dari EHN kepada DAS.

Akta Notariil yang dapat dibatalkan ataupun batal demi hukum adalah akta para pihak yang tidak memenuhi syarat tersebut. Majelis hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa dalam hal perbuatan hukum pinjam meminjam uang dengan jaminan berupa sesuatu barang yang disertai atau pada saat yang sama yang dibuat Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa, serta Kuasa Untuk Menjual barang yang dimaksudkan sebagai jaminan pinjam meminjam uang, adalah bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan (vide : Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan, Pasal 39 ayat (1) d, PP No. 24 Tahun 1997, Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 Tahun 1984 dan Putusan Mahkamah Agung RI No. 3604/Pdt/1985), dan oleh karenanya Pengikatan Jual Beli dan Kuasa untuk menjual dalam perkara a quo adalah batal demi hukum. Selanjutnya, majelis hakim juga menyatakan bahwa Akta Jual Beli No. 258/2014 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi atas Sertifikat Hak Milik No.02253 yang terletak di Jalan Pinguin IV Blok CJ Nomor 22, Desa Pondok Betung, Kecamatan Pondok Aren, Jawa Barat dari Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi adalah didasarkan adanya Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa serta Kuasa Untuk Menjual yang tidak sah menurut hukum dan batal demi hukum, maka Akta Jual Beli No. 258/2014 tanggal 14 Mei 2014 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat Rekonvensi adalah batal demi hukum.

Oleh karena itu, berdasarkan pertimbangan hakim tersebut, dapat dilihat bahwa pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai dasar pembuatan Akta Jual Beli terhadap hak atas tanah yang menjadi jaminan pelunasan hutang adalah berlawanan dengan ketentuan perundang-undangan sebagaimana yang disebutkan oleh majelis hakim Pengadilan Tinggi dan dikuatkan oleh majelis hakim Mahkamah Agung, sehingga akta tersebut batal demi hukum. Dengan demikian, implikasi hukum antara Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual

Beli sebagai bentuk penyelesaian pembayaran hutang yang dimiliki oleh debitur. Hal tersebut adalah salah menurut peraturan perundang-undangan. Seharusnya bentuk penyelesaian pembayaran pembayaran hutang yang dimiliki oleh seorang debitur apabila terlambat maupun tidak membayar kewajiban membayar hutangnya adalah dengan memasang hak tanggungan terhadap hak atas tanah milik debitur yang menjadi jaminan pelunasannya. Seharusnya para pihak menggunakan lembaga jaminan hak tanggungan untuk dibebankan pada hak atas tanah yang menjadi jaminan atas pelunasan utang tersebut. Proses pemasangan hak tanggungan pada hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 13-14 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yaitu:

1. Pendaftaran dilakukan di Kantor Pertanahan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) dalam waktu 7 hari setelah ditandatanganinya pemberian Hak Tanggungan wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan beserta membawa berkas berupa:
 - a. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap dua dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
 - b. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
 - c. Fotocopy surat identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
 - d. Sertifikasi asli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi objek Hak Tanggungan;
 - e. Lembar kedua akta pemberian Hak Tanggungan;
 - f. Salinan akta pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan; dan
 - g. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan.
3. Kantor Pertanahan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya dalam buku tanah hak atas tanah yang menjadi objek Hak Tanggungan serta menyalin catatan tersebut pada Sertipikat Hak atas Tanah yang bersangkutan.
4. Tanggal buku tanah Hak Tanggungan adalah tanggal hari ketujuh setelah penerimaan secara lengkap surat-surat yang diperlukan untuk pendaftaran. Jika

hari ketujuh itu jatuh pada hari libur, buku tanah yang bersangkutan diberi tanggal hari kerja berikutnya.

5. Hak Tanggungan lahir pada hari tanggal buku tanah Hak Tanggungan dibuatkan.
6. Kantor Pertanahan menerbitkan Sertipikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah, “Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, sehingga sertifikat tersebut memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan dan kemudian diserahkan kepada pemegang Hak Tanggungan.

Setelah dilakukannya pemasangan Hak Tanggungan dengan membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, apabila sampai dengan waktu yang ditentukan debitur belum melunasi pembayaran utang, maka obyek hak tanggungan dapat dilakukan eksekusi, sebagaimana diatur dalam Pasal 20 Undang-Undang Hak Tanggungan yaitu melalui pelelangan umum.

3. Penutup

3.1. Simpulan

Implikasi Hukum Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris pada saat yang bersamaan adalah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai bentuk jaminan penyelesaian pembayaran hutang yang dimiliki oleh debitur. Hal tersebut adalah salah menurut peraturan perundang-undangan. Seharusnya bentuk jaminan dalam bentuk hak atas tanah sebagai penyelesaian pembayaran hutang yang dimiliki oleh seorang debitur apabila terlambat maupun tidak membayar kewajiban membayar hutangnya adalah dengan memasang Hak Tanggungan terhadap hak atas tanah milik debitur yang menjadi jaminan pelunasannya, sebagaimana yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

3.2. Saran

1. Para pihak yang ingin membuat perjanjian hendaknya memiliki itikad baik untuk melaksanakan kesepakatan yang dituangkan di dalam akta yang telah dibuat di hadapan Notaris, selain itu para pihak sebaiknya melakukan konsultasi hukum terlebih dahulu mengenai akibat hukum yang akan timbul dari akta yang akan mereka buat.

2. Notaris sebagai pejabat publik yang menerima para pihak yang hendak membuat perjanjian atau pembuatan akta lainnya seharusnya memberikan informasi dan penyuluhan hukum terlebih dahulu kepada para pihak karena para pihak yang akan menghadapi semua akibat hukum yang timbul atas pembuatan akta-akta tersebut, selain itu notaris harus membuat akta sesuai dengan kebutuhan para pihak dan tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pertanggung jawaban yang dapat diberikan kepada notaris selain pertanggungjawaban perdata adalah pertanggungjawaban administrasi, namun di dalam kasus hanya terdapat pertanggungjawaban perdata.

DAFTAR PUSTAKA

A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia. *Undang-Undang Dasar 1945*.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgerlijk Wtboek]. Diterjemahkan oleh R.Subekti dan T.Tjitrosudibio. Jakarta: PT Balai Pustaka, 2017.

Indonesia. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3696.

B. Buku

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan, 2005.

Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.

Subekti, R. *Aneka Perjanjian*. Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995.

_____. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: PT. Intermasa, 2002.