



ISSN Print: 2964-9617
ISSN Online: 2964-089X



Penerbit: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Jl. Pemuda No.70, Kota Semarang, Jawa Tengah 50133
Telepon: +6281325544490
E-mail: aktanotaris@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

71-84

Perlindungan Hukum Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Peralihan Perjanjian Utang Piutang Menjadi Perjanjian Jual Beli

Rika Melani^a Junaidi^b

^a Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: melanifamilyteam@gmail.com

^b Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: junaidi@untagsmg.ac.id

| Article | Abstract |
|---|--|
| <p>Keywords: Buying and selling; Legal protection; Debts.</p> <p>Kata Kunci: Jual Beli; Perlindungan Hukum; Utang Piutang.</p> <p>Artikel History Received: Jun 07, 2024; Accepted: Jun 22, 2024; Published: Jun 22, 2024.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotaris.v3i1.1697</p> | <p><i>Buying and selling land rights must fulfill real, clear and cash elements. The reality in society can be that the sale and purchase of land rights is carried out on the basis of debts and receivables which are disguised as buying and selling land rights, the verbal agreement is a debt and receivable, but the deed of agreement that is made is a sale and purchase agreement deed by tricking the land owner into signing the deed without first explain its contents. The problem is formulated as follows: 1) What is the legal protection for owners of land rights against the transition of a debt and receivable agreement into a sale and purchase agreement? 2) What is the basis for the judge's consideration in deciding the lawsuit against the law in case Number: 693/PDT/2016/PT SBY? 3) What are the legal consequences for the parties of the Surabaya High Court decision in Case Number: 693/PDT/2016/ PT SBY? This research uses a normative juridical approach (normative legal research). The data analysis used is a qualitative approach to secondary data as main data and primary data as supporting data. The research results show that legal protection for owners of land rights against the transition of a debt and receivable agreement into a sale and purchase agreement is the cancellation of the sale and purchase. The basis for the judge's consideration when deciding on a lawsuit for an unlawful act is the testimony of witnesses and documentary evidence. The legal consequences arising from winning the plaintiff as land owner because the sale and purchase that occurred between the Plaintiff and Defendant I was the result of engineering, so it was not legally valid, namely: The plaintiff was legally restored to his position as the legal owner, the Defendant was sentenced to hand over the object of the dispute to The plaintiff, the PPAT Notary was sentenced to respect the decision.</i></p> |
| | <p>Abstrak</p> <p>Jual beli hak atas tanah dilakukan dengan jalan memberi hutang terlebih dahulu kepada pemilik/pemegang hak atas tanah, namun akta perjanjian yang dibuat adalah akta perjanjian jual beli dengan cara mengelabui pemilik tanah untuk menandatangani akta tersebut tanpa terlebih dahulu menjelaskan isinya.</p> |

Permasalahan dirumuskan sebagai berikut: 1) Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah terhadap pengalihan perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli? 2) Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa memutus gugatan perbuatan melawan hukum pada perkara Nomor: Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY? 3) Apa akibat hukum bagi para pihak atas putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY? Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif (normative legal research). Analisis data yang digunakan adalah pendekatan kualitatif terhadap data sekunder sebagai data utama dan data primer sebagai data pendukung. Hasil Penelitian menunjukkan bahwa Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah terhadap pengalihan perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli adalah batalnya jual beli tersebut. Dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa memutus gugatan perbuatan melawan hukum adalah keterangan saksi-saksi dan bukti surat. Akibat hukum yang ditimbulkan karena memenangkan penggugat sebagai pemilik lahan sebab jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I merupakan hasil rekayasa, sehingga tidak sah secara hukum, yaitu: Penggugat secara hukum dikembalikan kedudukannya sebagai pemilik yang sah, Tergugat, dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat.

©2024; This is an Open Acces Research distributed under the term of the Creative Commons Attribution Licencee (<https://creativecommons.org/licences/by-sa/4.0>)

A. PENDAHULUAN

Pasal 5 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa Hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama. Berdasarkan ketentuan tersebut, hukum adat merupakan acuan dasar dalam pengaturan hukum yang berkaitan dengan bumi, air dan ruang angkasa.

Salah satu hukum yang diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah mengenai peralihan atau pemindahan hak atas tanah. Ketentuan Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menegaskan bahwa Jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Berdasarkan ketentuan tersebut, dapat dipahami bahwa pemindahan hak atau peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena: 1) Jual-beli, 2) Penukaran, 3) Penghibahan, 4) Pemberian dengan wasiat, 5) Pemberian menurut adat, 6) Perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Peralihan hak menurut Adrian Sutedi dapat terjadi karena beberapa sebab sebagai berikut:¹

1. Jual beli tanah menurut Hukum Adat;

¹ Adrian Sutedi, “Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hlm. 71

2. Jual beli tanah menurut UUPA;
3. Penghibahan tanah;
4. Pewarisan tanah.

Salah satu sebab terjadinya peralihan hak atas tanah berdasarkan uraian di atas adalah melalui jual beli. Menurut Harun ALRashid, mengacu pada Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya (artinya berjanji) untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakatinya.²

Jual beli hak atas tanah secara khusus mengacu pada Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria, serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli menurut Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria ada dua, yaitu jual beli menurut hukum adat dan menurut KUHPdata.

Salah satu hal yang harus diperhatikan dalam perjanjian jual beli menurut Boedi Harsono adalah adanya kewajiban untuk membuktikan jual beli tanah tersebut dalam suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³ Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar–menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang–undangan yang berlaku”.

Hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, namun mengakui adanya sebagai perjanjian gadai belaka. Berdasarkan hal tersebut, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dikuasai oleh hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai tanah dan rumah adalah batal demi hukum.⁴

Adrian Sutedi berpendapat bahwa pengertian jual beli tanah menurut hukum adat adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, yaitu:⁵

1. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.
2. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya

² Harun ALRashid, “*Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturanya)*”, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010), hlm. 52.

³ Boedi Harsono, “*Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*”, (Jakarta: Djambatan, 2002), hlm. 538-539.

⁴ Suharnoko, “*Hukum perjanjian*”, edisi kedua, (Jakarta: Kencana, 2015), hlm. 25.

⁵ *Ibid*, hal. 72.

dilakukan secara serentak.

Dijelaskan oleh Adrian Sutedi bahwa tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai), apabila pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁶

Praktik di Masyarakat menunjukkan adanya upaya menghindari larangan membuat perjanjian jual beli yang didasarkan pada utang piutang dengan membuat perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertujuan untuk menyelubungi perjanjian yang sebenarnya hubungan Utang Piutang yang menggunakan tanah sebagai jaminan.⁷ Kreditur mensyaratkan membuat perjanjian jual beli tanah dan menjanjikan akan mengembalikan hak apabila utang sudah dilunasi (jual beli dengan hak membeli kembali).

Perjanjian peralihan hak sering kali di pakai oleh pihak pihak tertentu pada pihak lawan yang tidak mengerti dan beretikad baik untuk melakukan hutang piutang. Jual beli dengan hak membeli kembali barang yang menjadi objek perjanjian tetap milik orang yang berhutang, sehingga tidak ada peralihan hak baik untuk barang bergerak maupun barang tidak bergerak.

Pada kenyataannya, seringkali terjadi jual beli hak atas tanah dilakukan dengan jalan memberi hutang terlebih dahulu kepada pemilik/pemegang hak atas tanah, namun akta perjanjian yang dibuat adalah akta perjanjian jual beli dengan cara mengelabui pemilik tanah untuk menandatangani akta tersebut tanpa terlebih dahulu menjelaskan isinya. Salah satu contoh adalah perkara yang diputus oleh Pengadilan Tinggi Surabaya perkara Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY. Pada awalnya sekitar tanggal 19 Juni 2014 Gunarsih (Penggugat) meminjam uang kepada Masnur (Tergugat I), sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah), yang akan/harus ditebus ditambah bunganya menjadi total sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan diberi waktu satu tahun, jatuh temponya pada bulan Juni 2015. Selang waktu 6 bulan, Gunarsih (Penggugat) bermaksud menebus sertifikat yang menjadi jaminan hutang namun Masnur (Tergugat I) dan Wahyu Nurhadi (Tergugat II) tidak mau menerima karena waktu jatuh tempo belum habis. Saat Gunarsih (Penggugat) menghubungi lewat telepon, Wahyu Nurhadi (Tergugat II) mengatakan tidak perlu membayar hutang, sambil mengatakan sebenarnya tanda-tangan di Kantor Notaris tersebut adalah Jual-beli, dan sertifikat telah dibalik nama kepada Masnur (Tergugat I) dan Gunarsih (Penggugat) tidak perlu menebus sertifikat atau menanyakan tentang tanah jaminan tersebut, dan mengancam akan melaporkan pada polisi jika tidak menyerahkan tanah tersebut kepada Masnur (Tergugat I). Pengadilan Tinggi Surabaya dalam Putusan Perkara Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY. Menyatakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum, menyatakan bahwa jual beli yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II adalah rekayasa dan tidak sah secara

⁶ *Ibid*, hal. 72.

⁷ Suharnoko, *Loc.cit*.

hukum, menghukum kepada Tergugat untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnnya bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: **PERLINDUNGAN HUKUM PEMILIK HAK ATAS TANAH TERHADAP PERALIHAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG MENJADI PERJANJIAN JUAL BELI**

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, dapat dirumuskan suatu permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah terhadap pengalihan perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli?
2. Bagaimana dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa memutus gugatan perbuatan melawan hukum pada perkara Nomor: Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY?
3. Apa akibat hukum bagi para pihak atas putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY?

C. METODE PENELITIAN

Penelitian hukum yang digunakan adalah yuridis normatif (*normative legal research*).⁸ penelitian hukum yang tidak didasarkan pada penelitian atau penelitian data primer. Spesifikasi penelitian bersifat *deskriptif analitis*, yaitu penelitian yang dimaksudkan untuk manusia, keadaan/gejala-gejala lainnya,⁹ secara sistematis faktual dan akurat. Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini berupa data sekunder, yaitu data yang diperoleh melalui data pustaka¹⁰ meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.¹¹ Jenis data yang dipergunakan dalam penelitian ini, yaitu data sekunder. Analisis data yang digunakan adalah metode kualitatif.

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Perlindungan Hukum bagi Pemilik Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Perjanjian Hutang Piutang Menjadi Perjanjian Jual Beli.

Perjanjian hutang merupakan salah satu bentuk perjanjian yang didasarkan pada kesepakatan antara para pihak mengenai pinjam meminjam. Sebagaimana perjanjian pada umumnya, dalam perjanjian hutang terdapat syarat umum yang berlaku bagi setiap perjanjian, yaitu syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian di atur dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang bunyinya sebagai berikut:

“Untuk sahnya persetujuan-persetujuan diperlukan empat syarat:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya;
- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

⁸ *Ibid*,

⁹ Bambang Sunggono, “*Metodologi Penelitian Hukum*”, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), hlm. 25.

¹⁰ *Ibid*, hal. 23.

¹¹ Zainuddin Ali, “*Metode Penelitian Hukum*”, (Jakarta: Sunar Grafika, 2010), hlm. 23.

- c. Suatu hal tertentu;
- d. Suatu sebab yang halal”.

Dari ketentuan Pasal 1320 tersebut, dua syarat yang pertama disebut syarat yang subjektif karena menyangkut orang-orang atau subjek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir disebut syarat yang objektif, karena menyangkut objek perjanjian atau segala sesuatu yang berguna bagi subjek hukum.¹²

Berkaitan dengan perjanjian jual beli, hubungan kewajiban dan hak dalam perjanjian jual beli adalah keterikatan penjual untuk menyerahkan benda dan memperoleh pembayaran serta keterikatan pembeli untuk membayar harga dan memperoleh benda. Dengan demikian, jelaslah bahwa sebagai bagian dari suatu sistem hukum, jual beli memiliki unsur-unsur:

- a. Pihak penjual dan pembeli (unsur subjek hukum)
- b. Untuk kepentingan sendiri atau pihak lain (unsur status hukum)
- c. Persetujuan penyerahan hak milik dan pembayaran (unsur peristiwa hukum)
- d. Mengenai benda dan harga (unsur objek hukum)
- e. Wajib dipenuhi oleh masing-masing pihak (unsur hubungan hukum)

Jual beli sebagai suatu perjanjian terikat dengan syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian jual beli tanah ada 2 (dua), yaitu:¹³

a. Syarat materiil Jual Beli

Syarat materiil akan sangat menentukan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

- 1) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
 - 2) Penjual berwenang untuk menjual tanah yang bersangkutan
 - 3) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
 - 4) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjual belikan dan tidak dalam sengketa
- b. Syarat formil jual beli tanah

Jika semua syarat materiil sudah dipenuhi maka para pihak menghadap PPAT untuk melakukan perjanjian jual beli tanah.

Jual beli tanah dalam hukum adat merupakan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, yaitu:¹⁴

1) Terang

Perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum.

Pada perkara Nomor 693/PDT/2016/PT. SBY., jual beli hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01873, Desa Banaran Kulon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-09-2013, NO. 00504/Banaran

¹² Wirjono Prodjodikoro, “Asas-asas Hukum Perjanjian”, (Bandung: W. Van Hoewe, 2003) hlm. 24.

¹³ Adrian Sutedi, “Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya”, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hlm. 77.

¹⁴ Adrian Sutedi, *Loc.cit*, hal. 72.

Kulon/2003, seluas 2.140 M², dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dini Dwi Tjahyaningrum, Notaris/PPAT Nganjuk.

2) Tunai

Perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Pada perkara Nomor 693/PDT/2016/PT. SBY., jual beli hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01873, Desa Banaran Kulon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-09-2013, NO. 00504/Banaran Kulon/2003, seluas 2.140 M², pembayaran tidak dilakukan secara tunai dan seketika, sehingga unsur tunai dalam perkara tersebut tidak terpenuhi.

Berdasarkan hal tersebut di atas, dikaitkan dengan teori perlindungan hukum, perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01873, Desa Banaran Kulon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-09-2013, NO. 00504/Banaran Kulon/2003, seluas 2.140 M², dilakukan, dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dini Dwi Tjahyaningrum, Notaris/PPAT Nganjuk tidak memenuhi salah satu unsur jual beli, sehingga perjanjian jual beli tersebut adalah bata demi hukum.

Perlindungan hukum pada dasarnya diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum, oleh karena itu dalam perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 01873, Desa Banaran Kulon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-09-2013, NO. 00504/Banaran Kulon/2003, seluas 2.140 M², dilakukan, dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dini Dwi Tjahyaningrum, Notaris/PPAT Nganjuk, diberikan kepada pemilik hak atas tanah sebagai akibat batalnya jual beli tersebut.

2. Dasar Pertimbangan Hakim dalam Memeriksa Memutus Gugatan Perbuatan Melawan Hukum pada Perkara Nomor: Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY

Berdasarkan hasil penelitian, perkara Nomor 693/PDT/2016/PT. SBY., yang diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tinggi Surabaya, perkara ini berawal dari adanya gugatan yang diajukan oleh Gunarsih, terhadap Masnur, Wahyu Nurhadi, Dini Dwi Tjahyaningrum di Pengadilan Nganjuk sebagaimana teregister dalam Perkara Nomor 48/Pdt.G/2015/PN. Njk.

Posisi kasus perkara Nomor 48/Pdt.G/2015/PN. Njk di Pengadilan Negeri Nganjuk bermula saat akan melunasi hutang kepada Masnur dan Wahyu Nurhadi dan meminta sertifikat ternyata telah dibalik nama kepada Masnur dan Gunarsih tidak perlu menebus sertifikat atau menanyakan tentang tanah jaminan tersebut. Pengadilan Negeri Nganjuk melalui putusan tanggal 29 Juni 2019 Nomor 48/Pdt.G/2015/PN Njk telah menolak gugatan dari Gunarsih, sehingga Gunarsi mengajukan banding.

Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya berpendapat mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Majelis Hakim tingkat pertama dalam Pokok Perkara, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat. Menurut pertimbangan majelis hakim

pengadilan Tinggi Surabaya, gugatan Gunarsih pada pokoknya adalah mengenai utang piutang, dimana Gunarsih telah meminjam uang kepada Masnur sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan jaminan sertipikat hak milik No. 01873 Desa Banaran Kulon, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 02-09-2013 Nomor 00504/Banaran Kulon/2003 seluas 2.140 m² atas nama Gunarsih yaitu Gunarsih.

Menurut pertimbangan majelis hakim pengadilan Tinggi Surabaya, Tergugat II dapat membenarkan dalil gugatan Gunarsih dengan memberikan jawaban bahwa pada tanggal 17 Juni 2014 telah terjadi pertemuan antara Gunarsih dengan Masnur di Kantor Jaya Properti membicarakan utang piutang yang oleh Tergugat II dijelaskan bahwa uang pinjaman sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) akan/harus ditebus ditambah bunganya menjadi total sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) dan diberi waktu satu tahun, jatuh temponya pada bulan Juni 2015.

Menurut pertimbangan majelis hakim pengadilan Tinggi Surabaya, untuk membuktikan dalil gugatannya, Gunarsih mengajukan bukti surat bertanda P1 sampai dengan P6 dan 3(tiga) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama: Muryati, Jhon Willem Wadoe dan Agus Sutrisno, sedangkan Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat bertanda T-I-1 sampai dengan T-I6 dan 3 (tiga) orang saksi dibawah sumpah masing-masing bernama Trisnanto, Suwandi dan Suyanto.

Menurut pertimbangan majelis hakim pengadilan Tinggi Surabaya, saksi Gunarsih yang bernama Muryati dibawah sumpah menerangkan mengetahui masalah utang piutang dan bukan masalah jual beli, karena saksi yang mengajukan atau memperkenalkan Gunarsih dengan Pak Nur (Masnur). Setelah sertifikat tanah diserahkan kepada P.Nur, Gunarsih baru menerima uang sebesar Rp.2.000.000,- (dua juta rupiah) melalui Pak Wahyu. Sertifikat tanah diserahkan oleh Gunarsih kepada Pak Nur di Kantor PT Jaya Properti dan setelah itu saya bersama dengan suami, lalu Gunarsih bersama suaminya diajak ke Kantor Notaris dan kemudian sampai di Kantor Notaris disana sudah ada dan sedang menunggu yaitu Pak Wahyu (MasnurI) dan Pak Nur (Masnur). Pada saat Gunarsih dengan suaminya datang ke Kantor Notaris bersama Tergugat I dan Tergugat II, Gunarsih tidak menerima uang sama sekali dan katanya nanti uang akan ditransfer kenomor rekening suami Gunarsih. Pada saat di Kantor Notaris saksi mengetahui kalau pinjaman Gunarsih itu hanya bisa cair sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah).

Menurut pertimbangan majelis hakim pengadilan Tinggi Surabaya, dari keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Masnur ternyata tidak ada satupun saksi yang mengetahui adanya jual beli tanah sengketa antara Gunarsih dengan Masnur, sedangkan saksi-saksi Tergugat menerangkan yang terjadi antara Gunarsih dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam uang antara Gunarsih sebagai peminjam dan Masnur sebagai orang yang meminjamkan uang dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah

sengketa, sehingga cukup beralasan apabila petitum gugat nomor 2, 3 dan 4 dapat dikabulkan, oleh karena selain Masnur dan Tergugat II tidak ada seorang saksi yang mengetahui adanya jual beli tanah sengketa antara Gunarsih dengan Masnur tersebut.

Menurut pertimbangan majelis hakim pengadilan Tinggi Surabaya, mengenai petitum ke 5 tentang ganti kerugian yang meliputi biaya konsultasi hukum dalam rangka negosiasi, biaya transportasi, akomodasi dan pendaftaran perkara ini di Pengadilan hingga eksekusi putusan dengan ditambah terganggunya baik pikiran maupun perasaan dalam menjalankan aktifitas sehari-hari akibat kehilangan hak adalah tidak dikabulkan, oleh karena biaya tersebut adalah merupakan standar biaya yang harus dikeluarkan pihak-pihak yang berperkara.

Menurut pertimbangan majelis hakim pengadilan Tinggi Surabaya, mengenai petitum ke 6 supaya putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain dari Tergugat tidak dapat dikabulkan, oleh karena tidak ada alasan yang eksepsional sifatnya untuk dapat dikabulkan.

Menurut pertimbangan majelis hakim pengadilan Tinggi Surabaya, dengan demikian petitum yang ke 1 tidak dapat dikabulkan, karena gugatan hanya dapat dikabulkan sebagian dan menolak untuk gugatan selebihnya.

Menurut pertimbangan majelis hakim pengadilan Tinggi Surabaya, berdasarkan pertimbangan pertimbangan tersebut diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Nganjuk tanggal 29 Juni 2016 Nomor 48/Pdt.G/2015/PN Njk dalam pokok perkara harus dibatalkan dan majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Menurut pertimbangan majelis hakim pengadilan Tinggi Surabaya, alasan-alasan dan pertimbangan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam Rekonpensi pada pokoknya sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam Rekonpensi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan.

3. Akibat Hukum bagi Para Pihak atas Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY

Peristiwa hukum merupakan suatu peristiwa yang terjadi di Tengah masyarakat yang dengan peristiwa tersebut ada ketentuan hukum yang terlanggar. Peristiwa hukum muncul karena adanya perubahan atas keadaan hukum keadaan hukum. Perubahan tersebut bisa terjadi secara alamiah dan bisa terjadi karena ada peristiwa. Keadaan hukum yang berubah secara alamiah misalnya meninggalnya seseorang, seorang anak yang menginjak dewasa. Keadaan hukum yang berubah karena ada peristiwa misalnya sepasang suami isteri yang bercerai, dua orang yang bersengketa tentang kepemilikan dan sebagainya.

Peristiwa-peristiwa hukum tersebut memberikan dampak atau akibat bagi mereka yang berkaitan langsung dengan peristiwa tersebut. Dampak ini pada umumnya disebut

dengan akibat hukum. Akibat hukum dengan demikian adalah akibat yang ditimbulkan oleh suatu peristiwa hukum.

Pada perkara yang menjadi objek penelitian ini, akibat hukumnya berkaitan dengan peristiwa hukum utang-piutang yang ternyata berubah menjadi peristiwa hukum jual beli. Jual beli hak atas tanah di dalamnya memuat syarat-syarat tertentu yang apabila tidak dipenuhi atau dilanggar berakibat hukum jual tersebut menjadi tidak sah. Syarat sah jual beli hak atas tanah adalah harus memenuhi unsur terang dan tunai, di mana dalam jual beli tersebut tidak sesuai dengan undang-undang yang berlaku, yaitu:

- a. Terang Dimana dijelaskan sesuai dengan apa adanya jelas akan dilakukan secara terang di depan notaris/PPAT dan notaris/PPAT membacakan akta jualbeli dengan jelas. Apabila Notaris/PPAT tidak membacakan akta tersebut, hanya datang melanggar kode etik sebagai notaris/PPAT.
- b. Tunai. Pada jual beli dilakukan secara tunai Dimana harus dilakukan dengan secara tunai tidak ada unsur utang piutang jika tunai. Akat yang dipakai adalah akta jual beli karena dasar peralihan hak atas tanah menggunakan akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), yaitu akta jual beli, jika utang-oiutang menggunakan APHT (Akta Pembebanan Hak Tanggungan)

Akibat hukum yang ditimbulkan dengan adanya Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya yang memenangkan penggugat sebagai pemilik lahan karena jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I merupakan hasil rekayasa, sehingga tidak sah secara hukum, dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bagi Penggugat

Penggugat awalnya adalah pemilik yang sah, berhak mendapatkan kembali tanah bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m2 yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

Penggugat yang pada saat itu membutuhkan pinjaman sebesar Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) mengadakan kesepakatan dengan Tergugat I membuat perjanjian utang piutang, dengan memberikan jaminan berupa bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m2 yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

Tergugat I setuju dan sepakat untuk memberikan pinjaman kepada Penggugat dengan nilai pinjaman sebesar Rp 70.000.000,- untuk jangka waktu satu tahun dengan nilai pengembalian sebesar Rp 100.000.000,- (serratus juta rupiah) dan jaminan utang berupa bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m2 yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

Tergugat I dan Tergugat II pada kenyataannya menghadap Notaris/ PPAT bersama dengan Penggugat tidak untuk menandatangani perjanjian utang piutang, tetapi justru untuk menandatangani perjanjian jual beli tanpa sepengetahuan dan sepersetujuan Penggugat.

Jual beli yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dianggap tidak sah secara hukum karena dibuat dengan melakukan rekayasa. Hal tersebut dibuktikan dengan fakta dipersidangan bahwa pada awalnya antara Penggugat dengan Tergugat I terjadi kesepakatan utang-piutang, namun dalam kenyataan saat penandatanganan perjanjian dinotaris, justru yang dibuat adalah Akta Jual Beli tanpa sepengetahuan dari Penggugat.

Penggugat dikembalikan dalam kedudukan semula sebagai pemilik yang sah dan berhak mendapatkan kembali tanah bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

Penggugat berhak meminta kepada Tergugat untuk menyerahkan tanah bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk kepada Penggugat baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian. Hak ini diberikan sebagai konsekuensi logis atas adanya putusan.

Pembatalan jual beli oleh pengadilan, memberikan konsekuensi logis terhadap kedudukan hukum Penggugat yang semula sebagai pihak penjual dianggap telah melepaskan tanah bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk, berhak memperoleh kembali tanah bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

Penggugat di satu sisi juga masih memiliki kewajiban untuk mengembalikan uang pinjaman sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah) sebagai akibat adanya utang piutang antara Penggugat dengan Tergugat.

b. Bagi Tergugat

Tergugat I dan Tergugat II dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan membuat rekayasa atas terjadinya jual beli tanah bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

Tergugat I dan Tergugat II oleh karena telah dianggap melakukan perbuatan melawan hukum dalam proses jual beli tanah bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk, maka secara normatif, Tergugat I dan Tergugat II tidak lagi berhak atas tanah bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

Tergugat I dan Tergugat II oleh karena dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum, maka secara normatif diwajibkan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnnya bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian, yaitu tanah bersertipikat hak milik Nomor 01873 dahulu atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

Tergugat tidak lagi memiliki hak dan wewenang untuk menguasai tanah bersertipikat hak milik Nomor 01873 dahulu atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

Tergugat I meskipun tidak lagi memiliki hak dan wewenang atas tanah bersertipikat hak milik Nomor 01873 dahulu atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk, namun masih memiliki hak untuk menuntut pengembalian utang beserta bunga sebagaimana telah disepakati bersama kepada Penggugat, yaitu sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Penggugat dengan Tergugat I, meskipun tidak dinyatakan secara tertulis, namun berdasarkan kesepakatan dan pengakuan serta keterangan saksi, terbukti telah ada perjanjian utang piutang secara lisan, yaitu Tergugat selaku pemilik uang sepakat untuk meminjamkan sejumlah uang, yaitu sebesar Rp. 70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) kepada Penggugat dengan jaminan tanah bersertipikat hak milik Nomor 01873 dahulu atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

Tergugat bagaimanapun juga memiliki hak tagih kepada Penggugat untuk melunasi hutangnya kepada Tergugat sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Hal ini berarti Penggugat harus melunasi hutangnya dulu sebelum meminta tanah bersertipikat hak milik Nomor 01873 dahulu atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah terhadap pengalihan perjanjian hutang piutang menjadi perjanjian jual beli dalam perjanjian jual beli hak atas tanah sebagaimana tercatat dalam sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 01873, Desa Banaran Kulon, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 02-09-2013, NO. 00504/Banaran Kulon/2003, seluas 2.140 M², dilakukan, dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dini Dwi Tjahyaningrum, Notaris/PPAT Nganjuk, diberikan kepada pemilik hak atas tanah sebagai akibat batalnya jual beli tersebut.

Dasar pertimbangan hakim dalam memeriksa memutus gugatan perbuatan melawan hukum pada perkara Nomor: Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY. adalah keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Masnur ternyata tidak ada satupun saksi yang mengetahui adanya jual beli tanah sengketa antara Gunarsih dengan Masnur, sedangkan saksi-saksi

Tergugat menerangkan yang terjadi antara Gunarsih dengan Tergugat I adalah pinjam meminjam uang antara Gunarsih sebagai peminjam dan Masnur sebagai orang yang meminjamkan uang dengan jaminan sertifikat hak milik atas tanah sengketa.

Akibat hukum bagi para pihak atas putusan pengadilan tinggi surabaya perkara Nomor: 693/PDT/2016/ PT SBY., yaitu: 1) Bagi Penggugat secara hukum dikembalikan kedudukannya sebagai pemilik yang sah tanah bersertifikat hak milik Nomor 01873 atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk, 2) Bagi Tergugat, dihukum untuk menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat baik dari tangannya maupun dari tangan orang lain atas izinnya bila perlu secara paksa dengan bantuan aparat kepolisian, yaitu tanah bersertifikat hak milik Nomor 01873 dahulu atas nama Gunarsih luas 2.140 m² yang terletak di Desa Banaran Kulon Kecamatan Bagor Kabupaten Nganjuk.

2. Saran

Pemilik hak atas tanah sebelum menandatangani suatu akta otentik, seharusnya membaca terlebih dahulu isi akta tersebut, agar diketahui maksud dan tujuan dari akta tersebut. Hal ini untuk menghindari terjadinya persoalan hukum dikemudian hari yang merugikan kepentingan hukum pemilik hak atas tanah. Majelis hakim semestinya lebih tajam dalam memberikan pertimbangan hukum terkait pembatalan perjanjian jual beli dengan menilai profesionalisme PPAT sebagai salah satu dasar pertimbangan hukumnya. Adanya akibat hukum atas putusan pengadilan perlu disadari bersama oleh para pihak sebagai konsekuensi logis dalam berperkara.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU

Abdulkadir Muhammad, "*Hukum Perdata Indonesia*", (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).

Adrian Sutedi, "*Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).

Bambang Sunggono, "*Metodologi Penelitian Hukum*", (Jakarta: Rajawali Press, 2007).

Boedi Harsono, "*Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*", (Jakarta: Djambatan, 2002).

C.S.T. Kansil, "*Modul Hukum Perdata*", (Jakarta: Pradnya Paramita, 2015).

Djoko Prakoso dan Bambang Riyaldi Lany, "*Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*", (Jakarta: Bina Aksara, 2007).

Harumiati Natadimaja, "*Hukum Perdata Mengenai Hukum Orang dan Hukum Benda*", (Yogyakarta, Graha Ilmu, 2009).

Harun AlRashid, "*Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*", (Jakarta: Ghalia Indonesia, 2010).

Komariah, "*Hukum Perdata*", (Malang: UMM Press, 2008).

Marhainis Abdul Hay, "*Hukum Perbankan Di Indonesia*", (Jakarta: Pradya Paramita, 2009).

Rachmadi Usman, "*Aspek-Aspek Hukum Perorangan dan Kekeluargaan di Indonesia*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hal. 72

R. Soebekti, "*Aneka Perjanjian*", (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000).

_____, "*Jaminan-Jaminan untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*", (Bandung: Alumni, 2008).

_____, "*Hukum Perjanjian*", (Jakarta: Intermasa, 2009).

Suharnoko, "*Hukum perjanjian*", edisi kedua, (Jakarta: Kencana, 2015).

Wirjono Prodjodikoro, "*Asas-asas Hukum Perjanjian*", (Bandung: W. Van Hoewe, 2003).

Zainuddin Ali, "*Metode Penelitian Hukum*", (Jakarta: Sinar Grafika, 2010).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
HIR.

Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Pendaftaran Tanah.

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Perkara Nomor: 693/PDT/ 2016/PT. SBY.