



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: aktanotariss@untagsmg.ac.id
Website: <https://jurnal2.untagsmg.ac.id/index.php/AktaNotaris>

49-57

Implikasi Yuridis Atas Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Dan Akta Jual Beli (AJB) Terhadap Perjanjian Utang Piutang

Elfa Mirnawati Damayanti^a, Agus Nurudin^b

^a Alumni Magister Kenotariatan, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. Korespondensi Penulis, E-mail: Elvadamayanti281286@yahoo.com

^b Dosen Fakultas Hukum, Universitas 17 Agustus 1945 Semarang, Indonesia. E-mail: ags_nurudin@yahoo.com

Article	Abstract
<p>Keywords: Debts; the Deed of Sale and Purchase Agreement; the Deed of Sale and Purchase.</p> <p>Kata Kunci: Utang Piutang; Akta Perjanjian Jual Beli; Akta Jual Beli.</p> <p>Artikel History Received: Jun 27, 2023; Accepted: Jun 30, 2023; Published: Jun 30, 2023.</p> <p>DOI: 10.56444/aktanotariss.v2i1.893</p>	<p><i>In carrying out business activities, it is necessary to have capital sourced from own capital or debt. In general, in the provision of debt or loans, a Debt and Credit Agreement will be made and for collateral in the form of land rights provided by the debtor, a Deed of Granting Mortgage Rights will be made. Nevertheless, in the case study of Decision of Number 437 PK/Pdt/2013, there are different legal actions regarding the relationship between The Litigants and The Defendant I, namely the Deed of Sale and Purchase and Clearance Agreement or known as APJB/PPJB. The research method is normative-juridical which secondary data becomes research material, than analyzed using descriptive-analytical methods. The results of the study show that the transfer of land rights is carried out by The Defendant I registering the transfer of rights based on the rights in the form of a Sale and Purchase Deed so that the collateral in the form of land plot certificates is transferred to the name of The Defendant I. The legal remedies carried out by the Litigants beside lawsuits at the first level are Cassation and Request Civil, while the legal remedies carried out by Defendant is Appeals. The juridical implication of APJB, and AJB to the Debt Agreement is that the deed is null and void by law, and the certificates of land rights that have been transferred to be on behalf of Defendant do not have binding power.</i></p>
	<p>Abstrak</p> <p>Dalam menjalankan kegiatan usaha diperlukan suatu modal yang bersumber dari modal sendiri maupun hutang. Pada umumnya dalam pemberian hutang atau pinjaman akan dibuat suatu Perjanjian Utang Piutang dan atas jaminan berupa hak atas tanah yang diberikan oleh debitur akan dibuat suatu Akta Pemberian Hak Tanggungan. Namun demikian, pada studi kasus Putusan Nomor 437 PK/Pdt/2013 terdapat perbuatan hukum yang berbeda atas hubungan utang piutang antara Para Penggugat dan Tergugat I, yakni dibuatnya Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan atau yang dikenal dengan istilah APJB/PPJB, serta Akta Jual Beli (AJB). Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dimana data sekunder menjadi bahan penelitian kemudian dianalisis menggunakan metode deskriptif analitis. Hasil</p>

penelitian menunjukkan bahwa terjadinya peralihan hak atas tanah dilakukan dengan cara Tergugat I mendaftarkan peralihan hak tersebut berdasar alas hak berupa AJB sehingga jaminan berupa sertifikat bidang tanah beralih menjadi atas nama Tergugat I. Upaya hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat selain gugatan pada tingkat pertama yaitu Kasasi dan Peninjauan Kembali, sedangkan upaya hukum yang dilakukan Tergugat I adalah Banding. Implikasi yuridis atas dibuatnya APJB dan AJB terhadap Perjanjian Utang Piutang adalah akta-akta tersebut batal demi hukum dan sertifikat hak atas tanah yang sudah beralih menjadi atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan mengikat.

©2023; 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

Dalam menjalankan kegiatan usaha diperlukan suatu modal baik yang bersumber dari modal sendiri dan/atau modal hutang yang bisa didapatkan dari Kreditur Perorangan maupun Bank atau Lembaga Keuangan lainnya. Pada umumnya, Debitur memberikan suatu agunan sebagai jaminan pelunasan hutangnya kepada Kreditur. Pemberian hutang tersebut akan dibuat suatu Perjanjian Utang Piutang dan atas jaminan yang diberikan dibuat suatu perjanjian tambahan yakni Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Namun pada studi kasus Putusan Nomor 437 PK/Pdt/2013, terdapat perbuatan hukum yang berbeda atas hubungan utang piutang antara Para Penggugat dan Tergugat I yakni dibuatnya Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan atau yang dikenal dengan istilah Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), serta Akta Jual Beli (AJB). Perkara ini berawal dari kesepakatan utang piutang antara Penggugat I (Pemohon Peninjauan Kembali) dengan Tergugat I (Termohon Peninjauan Kembali) pada tahun 2002. Dengan berjalannya waktu, pada tahun 2009 Penggugat I telah dilaporkan oleh Tergugat I atas tindak pidana memberikan keterangan palsu. Dari pemenuhan panggilan atas laporan tersebut, Penggugat I baru mengetahui bahwa jaminan sertifikat hak atas tanah miliknya ternyata telah dilakukan peralihan hak menjadi atas nama Tergugat I dengan alas hak berupa Akta Jual Beli (AJB). Hal yang demikian itu merupakan tindakan yang menyalahi aturan hukum, karena menurut keterangan Penggugat I tidak pernah merasa menjual tanahnya melainkan hanya menyerahkan sertifikat tanah miliknya sebagai jaminan hutang sehingga Penggugat I dan istrinya sebagai Penggugat II (Para Penggugat) mengajukan gugatan terhadap Tergugat I dan Tergugat II (Notaris dan PPAT) serta Turut Tergugat (Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara).

B. RUMUSAN MASALAH

Rumusan masalah yang menjadi titik berat dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana terjadinya peralihan hak atas tanah milik Penggugat I sehingga menjadi hak atas tanah milik Tergugat I (studi kasus Putusan Nomor 437 PK/Pdt/2013)?
2. Bagaimana upaya hukum yang dilakukan Para Penggugat dan Tergugat I dalam perkara perdata pada Putusan Nomor 437 PK/Pdt/2013?
3. Bagaimana implikasi yuridis atas Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) dan Akta Jual Beli (AJB) terhadap Perjanjian Utang Piutang (studi kasus Putusan Nomor 437

PK/Pdt/2013?

C. METODE PENELITIAN

Menurut Sugiyono, metode penelitian adalah cara ilmiah untuk mendapatkan data yang valid dengan tujuan dapat ditemukan, dibuktikan, dan dikembangkan suatu pengetahuan sehingga gilirannya dapat digunakan untuk memahami, memecahkan dan mengantisipasi masalah.¹ Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan-bahan pustaka atau data sekunder belaka,² dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis, yakni hasil penelitian diolah dan dianalisis untuk dapat ditarik suatu kesimpulan yang relevan atas rumusan masalah yang diteliti secara objektif yang diperoleh dari sumber data sekunder dengan teknik pengumpulan data kepustakaan (*library research*). Menurut Zed Mestika, penelitian pustaka atau riset pustaka adalah serangkaian kegiatan yang berkenaan dengan metode pengumpulan data pustaka, membaca dan mencatat serta mengolah bahan koleksi perpustakaan saja tanpa memerlukan riset lapangan.³

D. HASIL DAN PEMBAHASAN

Peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum memindahkan hak atas tanah dari pihak satu kepada pihak yang lainnya, atau dapat dikatakan bahwa peralihan hak atas tanah merupakan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik lama kepada pemilik baru sehingga pemilik lama kehilangan kewenangannya terhadap hak atas tanah tersebut. Pemindahan hak atas tanah hanya dapat dilakukan apabila terdapat suatu perbuatan hukum yang menyertainya dimana perbuatan hukum tersebut diwujudkan dalam akta yang dibuat di hadapan PPAT. Pengaturan mengenai pemindahan hak atas tanah dapat dijumpai pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP 18/2021). Pada Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 disebutkan bahwa “Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Terjadinya peralihan hak atas tanah milik Penggugat I sehingga menjadi hak atas tanah milik Tergugat I adalah melalui beberapa peristiwa hukum sebagai berikut:

1. Penggugat I menghubungi Tergugat I untuk meminta tolong mencari pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000, - (satu milyar lima ratus juta rupiah);
2. Tergugat I meninjau pabrik milik Penggugat I dan akhirnya bersedia memberikan pinjaman sebesar Rp 1.500.000.000, - (satu milyar lima ratus juta rupiah), dengan meminta jaminan berupa Sertifikat Hak Milik Penggugat I yang akan segera diproses di

¹ Sugiyono, “Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif”, (Bandung: CV.Afabeta, 2009), Hlm. 2.

² Bambang Sunggono, “Metodologi Penelitian Hukum”, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), Hlm. 27-28.

³ Zed Mestika, “Metode Penelitian Kepustakaan”, (Jakarta : Yayasan Bogor Indonesia, 2004), Hlm. 3.

Notaris;

3. Penggugat I menyerahkan 4 (empat) bidang tanah Sertifikat Hak Milik atas nama Penggugat I untuk dijadikan jaminan hutangnya;
4. Pinjaman diberikan oleh Tergugat I dalam bentuk BG sebesar 1.271.500.000,- (satu milyar dua ratus juta tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah) karena dari uang sebesar Rp 1.500.000.000,- tersebut telah dipotong biaya administrasi sebesar Rp 8.500.000,- (delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan 2 (dua) kali angsuran pokok plus bunga sebesar Rp 210.000.000,- (dua ratus sepuluh juta rupiah);
5. Penggugat I dan istrinya (Penggugat II) datang ke Kantor Tergugat II (Notaris dan PPAT) untuk tanda tangan akta. Penggugat I dan Penggugat II menandatangani blanko-blanko kosong, kertas kosong, dan kwitansi kosong;
6. Setelah beberapa waktu berlalu, Penggugat I memperoleh panggilan dari Polda Semarang terkait tindak pidana memberi keterangan palsu kepada Pejabat atas laporan Tergugat I;
7. Penggugat I baru mengetahui bahwa sertifikat tanahnya telah dijadikan sebagai objek jual beli dalam Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan (APJB dan Pengosongan) tertanggal 3 Oktober 2002 yang dibuat di hadapan Notaris (Tergugat II) pada saat dirinya memenuhi panggilan dari Polda;
8. Berdasarkan APJB dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002 tersebut, ternyata ditindaklanjuti dengan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT (Tergugat II), yaitu:
 - a. Akta Jual Beli No.739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.163/Langon yang terletak di Jepara, kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.529 m²;
 - b. Akta Jual Beli No.745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.298/Langon yang terletak di Jepara, kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.245 m²;
 - c. Akta Jual Beli No.715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.290/Langon yang terletak di Jepara, kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 3.045 m²;
 - d. Akta Jual Beli No.817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik No.354/Langon yang terletak di Jepara, kecamatan Tahunan, Desa Langon, seluas kurang lebih 2.226 m².Keempat bidang tanah Hak Milik yang menjadi objek Akta Jual Beli (AJB) tercatat atas nama Drs. Soebroto (Penggugat I).
9. Berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat Tergugat II tersebut, Tergugat I melakukan peralihan hak/ balik nama atas sertifikat-sertifikat yang menjadi objek jual beli dengan mendaftarkannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara sehingga sertifikat-sertifikat beralih dan tercatat atas nama Insinyur Santoso Sugiarto (Tergugat I), yaitu:
 - a. Sertifikat Hak Milik No.298/Langon;
 - b. Sertifikat Hak Milik No.290/Langon;
 - c. Sertifikat Hak Milik No.354/Langon

Sementara itu, atas Sertifikat Hak Milik No.163/Langon belum dapat dilakukan peralihan hak/dibalik nama karena masih dilekati dengan sita jaminan, sehingga sertifikat tersebut masih tercatat atas nama Drs. Soebroto (Penggugat I).

Oleh karena menurut Para Penggugat hubungan hukum dengan Tergugat I adalah hubungan utang piutang bukan hubungan jual beli maka Para Penggugat melakukan upaya hukum untuk melawan Tergugat I. Upaya hukum adalah upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk dalam hal tertentu melawan putusan hakim. Upaya hukum dapat dikategorikan menjadi upaya hukum biasa, yang terdiri dari Perlawanan/*Verzet*, Banding, Kasasi, dan upaya hukum luar biasa yang terdiri dari Peninjauan Kembali/*Request Civil* dan Perlawanan pihak ketiga terhadap sita eksekutorial/*Denderverzet*.⁴ Upaya hukum yang dilakukan oleh Tergugat I terhadap putusan perkara perdata pada tingkat pertama adalah upaya hukum Banding. Upaya mana Tergugat I sebagai Pembanding melawan Para Terbanding (dahulu Para Penggugat) serta Notaris dan PPAT sebagai Turut Terbanding (dahulu Tergugat II). Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengemukakan bahwa dalam Pokok Perkara ada yang tidak sependapat dengan putusan *Judex Factie* yang mengabulkan gugatan Para Penggugat/Terbanding, sehingga dalam perkara a quo Majelis Hakim Pengadilan Tinggi memberikan pertimbangan sendiri terhadap gugatan Para Penggugat. Majelis Hakim menyatakan putusan Pengadilan Negeri Jepara dengan Nomor 39/pdt.G/2009/PN.Jpr tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan. Oleh karena hasil putusan Banding membatalkan Putusan Nomor 39/pdt.G/2009/PN.Jpr maka Para Penggugat melakukan upaya hukum Kasasi. Adapun alasan dimohonkannya Kasasi adalah karena:

1. Pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi, yang amarnya membatalkan putusan pengadilan negeri jepara tanggal 29 april 2010 nomor 30/pdt.G/2009/PN.Jpr dan mengadili sendiri: menolak gugatan Para Penggugat/Terbanding, menyatakan sita jaminan terhadap tanah sengketa adalah tidak sah dan tidak berharga;
2. Pertimbangan Hukum Putusan Pengadilan Tinggi salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku dalam mempertimbangkan saksi-saksi dan bukti-bukti surat baik yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi maupun Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II;
3. Putusan Pengadilan Tinggi salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku karena tidak cukup dalam mempertimbangkan bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan (*onvoldonde gemotiveerd*).

Terhadap alasan-alasan Kasasi tersebut di atas Mahkamah Agung berpendapat antara lain:

1. Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah dalam menerapkan hukum, pertimbangan sudah tepat dan benar karena terbukti jual beli tanah tersebut dilakukan secara sah;
2. Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan penerapan hukum dan/atau undang-

⁴ <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html>, diakses pada 2 Maret 2023.

undang, maka permohonan Kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: Drs.Soebroto, dan kawan tersebut harus ditolak.

Putusan Mahkamah Agung adalah menguatkan putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, sehingga Para Penggugat melakukan upaya hukum terakhir yaitu Peninjauan Kembali. Adapun alasan dimohonkannya Peninjauan Kembali antara lain sebagai berikut: putusan Mahkamah Agung pada upaya hukum Kasasi dan putusan Pengadilan Tinggi Semarang pada upaya hukum Banding terdapat suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata. Terhadap alasan Peninjauan Kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan karena *Judex Juris* dan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum sehingga menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1790 K/Pdt/2011 tanggal 30 april 2012.

Dalam acara pembuktian telah diperoleh fakta bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan utang piutang bukan hubungan hukum jual beli, sehingga pada upaya hukum Peninjauan Kembali Mahkamah Agung menjatuhkan amar yang antara lain menyatakan:

1. Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
2. Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober batal demi hukum;
3. AJB No.739/94/thn/2002, AJB No.745/95/thn/2002, AJB No.715/96/thn/2002, AJB No. 817/109/thn/2002 Batal Demi Hukum; SHM Nomor 290;
4. SHM Nomor 354, SHM Nomor 298, atas nama Ir. Santoso Sugiarto, tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Merujuk pada amar tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa implikasi yuridis atas Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) dan Akta Jual Beli (AJB) terhadap Perjanjian Utang Piutang adalah APJB dan keempat AJB tersebut batal demi hukum. Dengan demikian, maka dapat dikatakan bahwa perbuatan hukum terkait akta tersebut dianggap tidak pernah ada.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka secara garis besar hasil penelitian dan pembahasan dapat digambarkan sebagaimana tabel di bawah ini:

Tabel Hasil Penelitian dan Pembahasan

PIHAK	HUBUNGAN/ PERBUATAN HUKUM	TERJADINYA PERALIHAN HAK	UPAYA HUKUM	IMPLIKASI YURIDIS
Para Penggugat	Menurut Para Penggugat hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah		Gugatan melalui PN; Kasasi dan Peninjauan Kembali melalui MA.	APJB dan AJB batal demi hukum, serta sertifikat yang telah dibalik nama atas nama Tergugat I tidak mempunyai

	hubungan utang piutang.			kekuatan hukum mengikat.
Tergugat I	Menurut Tergugat I, hubungan hukum antara Tergugat I dengan Para Penggugat adalah hubungan jual beli.	Dengan dasar alas hak berupa AJB yang dibuat oleh Tergugat II maka Tergugat I melakukan peralihan hak atau balik nama di Kantor Turut Tergugat.	Banding melalui Pengadilan Tinggi	
Tergugat II (Notaris&PPAT)	Membuat APJB dan AJB			
Turut Tergugat (Kepala Pertanahan)	Melakukan balik nama sertifikat hak milik atas permohonan oleh Tergugat I			

E. PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa:

- a. Terjadinya peralihan hak atas tanah milik Penggugat I menjadi hak atas tanah atas nama Tergugat I diawali adanya hubungan utang piutang antara Penggugat I dan Tergugat I. Penggugat I menyerahkan 4 (empat) sertifikat bidang tanah miliknya kepada Tergugat I sebagai jaminan utang namun oleh Tergugat I dibuat akta notariil berupa Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan yang dikenal juga dengan istilah Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) atau disebut juga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) serta akta PPAT berupa Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Tergugat II. Berdasarkan alas hak berupa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan Tergugat II (PPAT) tersebut maka dilakukan peralihan hak atas tanah sehingga ada 3 (tiga) bidang tanah beralih menjadi atas nama Tergugat I, sedangkan untuk 1 (satu) bidang tanah lagi belum dapat beralih menjadi atas nama Tergugat I dikarenakan bidang tanah tersebut ternyata masih dalam status sita jaminan sebab ada sengketa dengan pihak ketiga (pihak lain);
- b. Upaya hukum yang dilakukan oleh Para Penggugat selain gugatan perdata pada tingkat pertama melalui Pengadilan Negeri yaitu Kasasi dan Peninjauan Kembali melalui Mahkamah Agung, sedangkan Tergugat I hanya melakukan upaya hukum Banding melalui Pengadilan Tinggi. Pada upaya hukum Banding, Para Penggugat (sebagai Para Terbanding) merupakan pihak yang kalah sehingga Para Penggugat melakukan upaya hukum Kasasi dimana sekali lagi Para Penggugat (sebagai Para Pemohon Kasasi) menjadi pihak yang kalah. Upaya hukum terakhir yang dilakukan

Para Penggugat yaitu Peninjauan Kembali dimana pada upaya hukum ini Para Penggugat (sebagai Para Pemohon Peninjauan Kembali) menjadi pihak yang menang dikarenakan hakim menilai bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Semarang terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata tentang pertimbangan hukum mengenai penilaian pembuktian dan mengenai pertimbangan hukum hakim tersebut yang berpendapat telah terbukti antara Para Penggugat dengan Tergugat I telah terjadi hubungan hukum jual beli atas 4 (empat) bidang tanah;

- c. Implikasi yuridis atas Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) serta Akta Jual Beli (AJB) terhadap Perjanjian Utang Piutang (studi kasus Putusan Nomor 437 PK/Pdt/2013) adalah Akta Perjanjian Jual Beli dan Pengosongan Nomor 05 tanggal 3 Oktober 2002, AJB Nomor 739/94/Thn/2002 tanggal 3 Oktober 2002, AJB Nomor 745/95/Thn/2002 tanggal 7 Oktober 2002, AJB Nomor 715/96/Thn/2002 tanggal 9 Oktober 2002, dan AJB Nomor 817/109/Thn/2002 tanggal 31 Oktober 2002 batal demi hukum serta sertifikat hak atas tanah yang sudah beralih menjadi atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan mengikat.

2. Saran

Berdasarkan simpulan tersebut di muka, peneliti memberikan saran sebagai berikut:

- a. Pada prinsipnya hubungan hukum antara para pihak dilandasi oleh adanya suatu kepercayaan, namun dalam praktik seringkali terjadi hal-hal yang tidak diharapkan dikarenakan adanya itikad tertentu terhadap hubungan hukum tersebut, entah itu suatu unsur kesengajaan maupun ketidaksengajaan. Oleh sebab itu alangkah baiknya apabila para pihak yang akan melakukan hubungan hukum mempelajari terlebih dahulu mengenai dasar hukum maupun akibat hukum atas perbuatan hukum yang akan dilakukannya sehingga para pihak memiliki pengetahuan dan pemahaman yang sama dan para pihak yang terkait baik langsung maupun tidak langsung tidak ada yang dirugikan;
- b. Suatu kesepakatan yang dituangkan dalam suatu perjanjian hendaknya menjamin kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pembuatnya sehingga dapat menghindari konflik dan tidak memerlukan upaya hukum apapun untuk ditempuh sebagai penyelesaiannya;
- c. Dalam kaitannya dengan pokok permasalahan pada studi kasus Putusan Nomor 437PK/Pdt/2013, para pihak yang bersepakat hendaknya jujur dan terbuka mengenai sebab dibuatnya perjanjian sehingga Notaris dan/atau PPAT yang memiliki kewenangan membuat suatu akta otentik dapat mengakomodir fakta hukum dan menuangkannya ke dalam akta sesuai kehendak para pihak. Di samping itu, bagi Notaris dan/atau PPAT alangkah baiknya lebih cermat dan berhati-hati dalam memenuhi keinginan para pihak yang menghadapnya agar di kemudian hari apabila para pihak yang membuat perjanjian ternyata berselisih maka Notaris dan/atau PPAT tidak menjadi pihak yang Tergugat maupun Turut Tergugat dalam suatu perkara dan produk hukumnya tidak dibatalkan maupun menjadi batal demi hukum.

DAFTAR PUSTAKA

Mestika, Zed, *Metode Penelitian Kepustakaan*, (Jakarta: Yayasan Bogor Indonesia, 2004).

Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Dan Kualitatif*, (Bandung: CV.Alfabeta, 2009).

Sunggono, Bambang, *Metodologi Penelitian Hukum*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

N/a. (2011). Artikel DJKN, *Upaya Hukum dalam Acara Perdata*, dalam <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/2296/Upaya-Hukum-dalam-Hukum-Acara-Perdata.html>.