



Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Dps)

Aristiono Hamdani¹ | Miftakhul Huda¹

1. Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Correspondence address to:

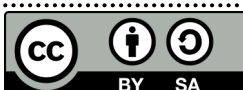
Aristiono Hamdani, Magister Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

Email address:

tionoar6@gmail.com

Abstract—A notary holds significant responsibility for every action related to the creation of an authentic deed. This responsibility extends not only during the creation of the deed but also for as long as the deed is used by the involved parties. The notary is accountable for the authenticity and accuracy of the deed's content to ensure no harm is caused to any party. One example is a debt agreement that later transformed into a sale and purchase agreement in the Denpasar District Court Decision No. 10/Pdt.G/2019/PN Dps. Based on this, the study addresses two main questions: (1) What is the legal strength of the sale and purchase agreement as evidence? and (2) What is the ratio decidendi concerning the evidentiary strength of the sale and purchase agreement in the Supreme Court Decision No. 2053K/PDT/2019? This study employs a normative method, specifically a juridical analysis of applicable legal norms. The purpose is to identify the factors leading to the lawsuit in the Denpasar District Court and analyze the judges' considerations regarding the legal status of a sale and purchase agreement based on debt. The findings indicate that the Supreme Court Decision No. 2053K/PDT/2019 is accurate, as it considers the principles of immediate payment and transparency, as well as the validity requirements of the agreement. The defendant did not acknowledge the sale and purchase agreement, but rather a debt. Therefore, the lawsuit should be dismissed.

Keywords: Legal Status; Sale and Purchase Agreement; Debt



This article published by Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa is open access under the term of the Creative Common, CC-BY-SA license

Pendahuluan

Manusia memiliki hak-hak dasar yang melekat secara alami, universal, dan abadi sebagai anugerah dari Tuhan, termasuk hak hidup, berkeluarga, mengembangkan diri, keadilan, kemerdekaan, berkomunikasi, keamanan, dan kesejahteraan. Hak-hak ini tidak boleh diabaikan atau dirampas oleh siapapun. Selain itu, manusia juga memiliki hak dan tanggung jawab yang muncul seiring perkembangan kehidupannya (Arba, 2021). Fungsi hukum adalah melindungi kepentingan setiap orang, yang di dalamnya termasuk perlindungan hak asasi manusia berdasarkan hukum yang berlaku (Sinaga & Zaluchu, 2021). Hukum harus ditegakkan untuk melindungi individu dari tindakan sewenang-wenang dan menciptakan keteraturan dalam masyarakat (Astomo, 2018). Dengan adanya perlindungan hukum, diharapkan hukum dapat memberikan keadilan dan manfaat bagi masyarakat.

Notaris adalah pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk, dengan peran penting dalam pembuatan perjanjian atau perikatan. Notaris memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perjanjian. Akta yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena sifat otentiknya. Dalam melayani kepentingan umum, notaris dihadapkan pada berbagai karakter dan keinginan yang berbeda dari klien (Prawoto, 2018). Notaris harus selalu menjunjung tinggi martabat profesinya dan menjalankan tugasnya sesuai dengan Kode Etik Notaris serta Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN).

Notaris memiliki kewenangan yang diatur dalam Pasal 15 UU Jabatan Notaris (UUJN) untuk membuat akta otentik. Dengan perkembangan masyarakat yang pesat dan dinamis, notaris berperan dalam memastikan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berlandaskan kebenaran dan keadilan. Pemahaman tentang syarat-syarat otentisitas dan sebab-sebab kebatalan akta notaris sangat penting untuk mencegah cacat yuridis yang dapat menyebabkan hilangnya otentisitas atau batalnya akta tersebut. Hal ini membantu notaris menjalankan tugasnya sesuai UUJN dan peraturan hukum lainnya (Prawoto, 2018). Notaris memiliki tanggung jawab besar terkait pembuatan akta otentik. Tanggung jawab ini tidak hanya berlaku saat pembuatan akta, tetapi juga sepanjang akta tersebut digunakan. Notaris harus bertanggung jawab atas keaslian dan kebenaran isi akta yang dibuatnya, serta memastikan tidak ada pihak yang dirugikan akibat akta tersebut.

Seorang Notaris dituntut untuk bersikap hati-hati dan teliti dalam membuat akta otentik bagi para pihak yang datang menghadap kepadanya, agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang mengakibatkan pihak yang merasa dirugikan (Prawoto, 2018). Seperti halnya kasus utang piutang yang kemudian menjadi jual beli dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Dps. Adapun Pertimbangan Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Dps pada pokoknya berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan di hadapan Tergugat II I Putu Hamirtha, SH. adalah bukan perjanjian pinjam meminjam uang akan tetapi adalah Perjanjian Jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Villa dan Wedding Venue seluas 7.100 M2 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, dan juga kalo memang benar perjanjian tersebut adalah perjanjian pinjam meminjam uang tidak pernah disepakati berapa lama jangka waktu perjangjianya atau kesepakatan bunga atau jasa pinjam meminjam uang tersebut dan kapan jatuh temponya tidak pernah terungkap dari bukti surat maupun dari keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan.

Dari permasalahan yang telah diuraikan tersebut penelitian ini bertujuan untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan adanya gugatan di pengadilan negeri Denpasar dan mengetahui apa *ratio dicendi* tentang kedudukan hukum perjanjian jual beli atas dasar utang piutang dalam putusan pengadilan negeri Denpasar nomor 10/Pdt.G/2019/PN Dps.

Metode

Penelitian ini menggunakan metode analisis yuridis atau analisis hukum (*legal research*) dengan pendekatan yuridis normatif dan studi kasus, yang berfokus pada analisis kaidah hukum yang berlaku. Data yang digunakan terdiri dari bahan hukum primer seperti putusan pengadilan dan undang-undang, bahan hukum sekunder berupa karya ilmiah dan pendapat ahli hukum, serta bahan hukum tersier seperti kamus hukum. Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dan studi dokumen, dengan analisis kualitatif yuridis yang tidak melibatkan angka, guna menghasilkan kesimpulan yang sesuai dengan permasalahan yang diteliti.

Hasil dan Pembahasan

Faktor-Faktor yang Menyebabkan Adanya Gugatan di Pengadilan Negeri Denpasar

Pada bulan Desember 2017, Penggugat memiliki hutang di Indo Surya Finance yang tidak dapat dilunasi. Pada Januari 2018, Penggugat diperkenalkan oleh seorang oknum bank kepada orang kepercayaan Tergugat I untuk mendapatkan pinjaman guna menutupi kredit tersebut. Penggugat menawarkan Sertifikat Hak Milik No. 2322 atas nama Ni Made Krisnawati, berupa tanah seluas 7100 m² di Desa Pecatu, sebagai jaminan. Pada Februari 2018, Tergugat I sepakat memberikan pinjaman sebesar Rp 17 miliar. Karena pinjaman ini adalah pinjaman perorangan non-bank, I Putu Hamirta, SH (Tergugat II), seorang notaris, membuat perjanjian dalam bentuk Pengikatan Jual Beli (PPJB), bukan Akta Pengikatan Kredit. Penggugat, yang awam tentang hukum, menandatangani akta tersebut dengan keyakinan bahwa Tergugat II bertindak sesuai aturan hukum, dan menyerahkan sertifikat tanah sebagai jaminan, meskipun tanah dan bangunan tetap dikuasai oleh Penggugat (Mahkamah Agung, 2019).

Pada saat penambahan hutang, Penggugat diminta menandatangani beberapa lembar kertas kosong, dan uang Rp 10 miliar yang dijanjikan dikirim oleh Tergugat I ke rekening Tergugat II (Notaris), lalu atas permintaan Penggugat, uang tersebut dikirim kepada seseorang bernama Bapak Budi. Tergugat II kemudian membuat tiga akta, yaitu:

Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 21, tanggal 12 Juli 2018;

Akta Kuasa Menjual Nomor: 22, tanggal 12 Juli 2018;

Akta Perjanjian Pengosongan Nomor: 23, tanggal 12 Juli 2018 (Mahkamah Agung, 2019);

Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, dan Akta Perjanjian Pengosongan, yang baru diketahui Penggugat setelah menerima salinan akta-akta tersebut. Penggugat merasa terkejut dan tidak mengerti karena ternyata telah dibuat perjanjian jual beli atas obyek sengketa dengan harga Rp 36 miliar, sedangkan Penggugat hanya menerima Rp 24 miliar yang sebenarnya adalah pinjaman, bukan pembayaran atas obyek sengketa (Mahkamah Agung, 2019).

Setelah Penggugat menerima salinan akta, ia merasa terkejut karena ternyata terdapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas obyek sengketa dengan harga Rp 36.010.790.698,00, meskipun secara nyata Penggugat hanya menerima Rp 24.000.000.000,00 dari Tergugat I, dan uang tersebut merupakan pinjaman, bukan harga jual. Dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 12 Juli 2018, tercantum bahwa Penggugat telah menerima Rp 36.010.790.698,00 sebagai harga tanah dan bangunan, tetapi Penggugat tidak pernah menerima atau mengambil uang tersebut secara tunai, dan tambahan hutang juga dikirim ke rekening Tergugat II (Mahkamah Agung, 2019).

Anehnya, dalam dokumen tersebut dinyatakan bahwa pembayaran sudah lunas, sedangkan Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Pengosongan dibuat meskipun Pengikatan Jual Beli sebenarnya belum terlaksana. Hal ini menunjukkan adanya rekayasa dan penjebaran oleh para Tergugat

terhadap Penggugat melalui sarana hukum. Akta Pengikatan Jual Beli No. 21 yang dibuat oleh Tergugat II mencantumkan fakta dan peristiwa yang tidak sesuai dengan kenyataan, yaitu seolah-olah Penggugat telah menerima uang tunai Rp 36.010.790.698, padahal sebenarnya hanya menerima Rp 24.000.000.000 (Mahkamah Agung, 2019).

Fakta hubungan hukum yang sebenarnya adalah pinjam-meminjam uang, namun direkayasa menjadi hubungan jual-beli melalui Akta Pengikatan Jual Beli. Selain itu, dibuat juga Akta Kuasa Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan yang memfasilitasi Tergugat I untuk mengalihkan obyek tanpa sepengetahuan Penggugat dan menggunakan Akta Perjanjian Pengosongan sebagai alat untuk mengusir dan menguasai obyek secara paksa demi hukum.

Rasio Decidendi tentang Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Atas Dasar Utang Piutang dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Dps

Melihat adanya faktor-faktor atau posita yang didalilkan penggugat, sebagaimana disebutkan pada angka 1 (satu) pembahasan di atas penulis juga melihat pertimbangan yang dikemukakan oleh hakim pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Dps yang dikemukakan sebagai berikut.

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pokoknya pada bulan Desember 2017, Penggugat memiliki utang di Indo Surya Finance yang tidak dapat dilunasi. Penggugat kemudian dikenalkan oleh kepercayaan Tergugat I dan diberikan pinjaman dana oleh Tergugat I dengan jaminan sertifikat hak milik atas nama Penggugat. Pinjaman yang dijanjikan sebesar Rp. 17.000.000.000, tetapi Penggugat hanya menerima Rp. 14.000.000.000. Pada Maret 2018, Penggugat menerima tambahan pinjaman Rp. 10.000.000.000, sehingga total pinjaman menjadi Rp. 24.000.000.000. Namun, Tergugat I dan Tergugat II membuat beberapa akta, termasuk Akta Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, dan Akta Pengosongan, dengan nilai yang lebih tinggi dari yang sebenarnya diterima Penggugat, yakni Rp. 36.010.790.698. Tindakan Tergugat I dan Tergugat II dianggap sebagai perbuatan melawan hukum (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I dan Tergugat II maka menurut hukum acara perdata Peggugat harus dibebankan pembuktian terlebih dahulu sesuai dengan pasal 283 Rbg (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil – dalil gugatannya Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat yang telah diberi tanda P-1 s/d P- 16 dan disamping mengajukan bukti surat tersebut di atas Penggugat juga telah mengajukan saksi masing – masing bernama Komang Gede Sapta Cahyadi dan Ni Komang Linawati (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II untuk membuktikan dalil – dalil bantahannya di persidangan telah mengajukan bukti surat yang telah diberi ttanda T- 1 s/d T- 21a sedangkan bukti yang bertanda T-6 s/d T- 9 ditiadakan atau batal/tidak dijadikan bukti lagi dan telah pula mengajukan saksi yang masing – masing bernama Steven Lukas Loe dan Ida Ayu Widiani (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan memeriksa apakah benar adanya pinjam meminjam uang sebesar Rp 24.000.000.000 antara Penggugat dan Tergugat I, seperti yang diklaim oleh Penggugat. Meskipun demikian, Tergugat II telah membuat dokumen-dokumen resmi berupa Akta Perjanjian Jual Beli, Akta Kuasa Menjual, dan Akta Pengosongan untuk tanah milik Penggugat seluas 7.100 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 2322, yang dinyatakan bernilai Rp 36.010.790.698. Penggugat menilai bahwa dokumen-dokumen tersebut tidak sesuai dengan maksud sebenarnya, yaitu perjanjian pinjam meminjam, dan menganggap tindakan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan melawan hukum (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dari kedua belah pihak untuk membuktikan kasus ini, termasuk keterangan saksi dan bukti surat. Bukti-

bukti tersebut meliputi:

Bukti P-2: Salinan Akta Perjanjian Pengikatan Jual No. 21 tertanggal 12 Juli 2018 antara Penggugat, Ni Made Krisnawati, dan Tergugat I, Ir. Johan Akman, yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT, I Putu Hamirtha, SH.

Bukti P-3: Salinan Akta Kuasa Menjual No. 22 tanggal 12 Juli 2018, di mana Ni Made Krisnawati memberikan kuasa kepada Ir. Johan Akman untuk menjual tanah seluas 7.100 m² dengan Sertifikat Hak Milik No. 2322 seharga Rp 36.010.790.698.

Bukti P-4: Salinan Akta Perjanjian Pengosongan No. 23 tanggal 12 Juli 2018, yang menyatakan bahwa Ni Made Krisnawati mengikatkan diri dengan Tergugat I untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan villa serta wedding venue dalam keadaan baik.

Bukti P-1: Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 2322 untuk sebidang tanah seluas 7.100 m² atas nama Ni Made Krisnawati.

Penggugat telah menandatangani semua akta tersebut tanpa penolakan (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa bukti yang bertanda P- 1, P-2, P- 3 dan 4 adalah berupa bukti autentik yang mana kebenarannya mempunyai nilai pembuktian yang sempurna sepanjang dapat dibuktikan sebaliknya, maka oleh karena itu apa yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Tergugat II I Putu Miartha, SH. adalah Akta Pengikatan Jual Beli atas sebidang tanah dan bangunan villa dan wedding 21 Ibid, h.54. 15 venue seluas 7.100 M2 yang terletak di Desa Pecatu di Jalan Pantai Suluban, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Provinsi Bali (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa bukti yang bertanda P-6 adalah berupa Foto copy kwitansi berupa uang pinjaman dari Ni Made Krisnawati dari Ir. Johadi Akman sebesar Rp.100.000.000 (seratus juta rupiah) yang membuktikan bahwa Penggugat pernah meminjam uang sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) dari Tergugat I Ir. Johadi Akman (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa bukti yang bertanda P- 7 adalah berupa foto copy kwitansi pembayaran sebesar Rp. 17.000.000.000 (tujuh belas milyar rupiah) atas sebidang tanah seluas 7.100 M2 dengan Sertifikat Hak Milik No.2322/ Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali tertanggal 20 Pebruari 2018 yang membuktikan bahwa tanah yang dijual belikan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 21 tanggal 12 Juli 2018 adalah berupa sebidang tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Villa dan Wedding Venue seluas 7.100 M2 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa bukti yang bertanda P- 5 adalah berupa pembayaran Blokir atas HM 0232 – Desa Pecatu oleh Gede Susila yang membuktikan bahwa yang dikeluarkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung tertanggal 10 Januari 2018 yang membuktikan bahwa Gede Susila memohon kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa bukti yang bertanda P- 8 sampai P- 16 adalah berupa chat atau Whatsapp akan tetapi bukti – buti tersebut tidak pernah atau tidak bisa diperlihatkan aslinya oleh Penggugat, sehingga bukti surat tersebut haruslah dikesampingkan, hal ini sesuai dengan ketentuan hukum yang diatur dalam pasal 1888 KUH Perdata yang menyatakan Kekuatan pembuktian dengan surat tulisan terletak pada akta aslinya, bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan ; Dalam praktek Mahkamah Agung juga telah memberikan penegasan atas bukti berupa fotocopy dari syrat/dokumen dengan kaidah hukum sebagai berikut “ Surat bukti salinan yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah diaajukan harus dikesampingkann sebagai surat bukti “ (Putusan MA No. 3609 K/Pdt/1985)

Menimbang bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut dimana Penggugat telah menanda tangani akta tersebut yang mana pada pasal 2 disebutkan bahwa pihak kesatu dengan ini mengaku telah menerima dari pihak kedua dengan bulat dan bulat sebesar Rp.36.010.790.698 untuk seluruh uang harga tanah dan bangunan Villa dan Wedding Venue tersebut di atas untuk menerima uang dan akta ini berlaku sebagai kwitansi yang sah (Mahkamah Agung, 2019).

Menimbang bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Kuasa Menjual dan Akta untuk Pengosongan dimana pada akhir ketiga akta tersebut setelah dibacakan oleh Tergugat II sebagai Notaris selanjutnya ditanda tangani oleh pihak dalam hal ini adalah Penggugat sebagai penjual dan Tergugat I sebagai Pembeli dan saat itu apabila Penggugat tidak setuju dengan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut Penggugat sebenarnya tidak menanda tangani Akta tersebut akan tetapi kenyataannya Penggugat menandatangani akta – akta tersebut sehingga secara hukum Penggugat menyetujui Pengikatan Jual Beli, Kuasa untuk Menjual dan Pengosongan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi obyek sengketa tersebut.

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan di hadapan Tergugat II I Putu Hamirtha, SH. adalah bukan perjanjian pinjam meminjam uang akan tetapi adalah Perjanjian Jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Villa dan Wedding Venue seluas 7.100 M2 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dan juga kalo memang benar perjanjian tersebut adalah perjanjian pinjam meminjam uang tidak pernah disepakati berapa lama jangka waktu perjangannya atau kesepakatan bunga atau jasa pinjam meminjam uang tersebut dan kapan jatuh temponya tidak pernah terungkap dari bukti surat maupun dari keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan, sehingga dengan demikian apa yang menjadi dalil pokok dari gugatan Penggugat tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat, maka oleh karena itu gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak dan gugatan Penggugat selain dan selebihnya tidak perlu dipertimbangkan dan harus dinyatakan ditolak seluruhnya (Mahkamah Agung, 2019).

Menganalisis pertimbangan hakim sebagaimana disebutkan di atas pada pokoknya Penggugat tidak dapat membuktikan bahwa perbuatan hukum yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat I yang dilakukan di hadapan Tergugat II I Putu Hamirtha, SH. adalah bukan perjanjian pinjam meminjam uang akan tetapi adalah Perjanjian Jual beli atas sebidang tanah dan bangunan yang dikenal dengan nama Villa dan Wedding Venue seluas 7.100 M2 yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, dan juga kalo memang benar perjanjian tersebut adalah perjanjian pinjam meminjam uang tidak pernah disepakati berapa lama jangka waktu perjangannya atau kesepakatan bunga atau jasa pinjam meminjam uang tersebut dan kapan jatuh temponya tidak pernah terungkap dari bukti surat maupun dari keterangan saksi – saksi yang diajukan oleh Penggugat di persidangan .

Perjanjian jual-beli dan utang-piutang memiliki dua konstruksi yang berbeda karena prinsip yang berbeda pula (Supramono, 2014). Perjanjian jual beli tanah dan perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah merupakan perjanjian yang berbeda satu sama lain dan saling berdiri sendiri, karena kedua perjanjian tersebut sama-sama merupakan perjanjian pokok. Apabila suatu perjanjian jual beli tanah dilakukan atas dasar perjanjian utang piutang sebagai perjanjian pokoknya, maka akan membawa akibat yuridis yang berbeda. Karena dalam hukum jaminan sendiri terdapat ketentuan bahwa kreditur tidak dapat menjadi pemilik dari obyek jaminan dan apabila diperjanjikan bahwa kreditur dapat memiliki obyek jaminan apabila debitur cidera janji maka janji yang demikian adalah batal demi hukum (Rahayu, 2016).

Adapun Bukti Akta Perjanjian Pengikatan Jual No.21 tertanggal 12 juli 2018 antara Penggugat (Ni Made Krisnawati) dengan Tergugat I (Ir. Johan Akman) yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tergugat II (I Putu Hamirtha ,SH.) secara kedudukan adalah sah di depan hukum sepanjang dibuatnya perjanjian itu sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa pertimbangan hakim yang memutuskan perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena penggugat tidak dapat membuktikan

dalil-dalil yang dikemukakannya sehubungan dengan perkara *a quo*

Simpulan

Pertama, perjanjian Jual Beli Atas Dasar Utang Piutang adalah sah di depan hukum sepanjang dibuatnya perjanjian itu sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun Perjanjian Jual Beli ini tidak dapat dijadikan sebagai jaminan dalam sebuah perjanjian utang-piutang. Hal ini karena perjanjian jual-beli dan utang-piutang memiliki dua konstruksi yang berbeda karena prinsip yang berbeda pula. Sehingga jika terdapat perjanjian utang piutang di belakang Perjanjian Jual Beli dengan Kuasa Menjual, maka hal itu dapat dijadikan dasar bagi salah satu pihak untuk melakukan gugatan terhadap perjanjian itu di Pengadilan Negeri setempat.

Kedua, Adapun Bukti Akta Perjanjian Pengikatan Jual No.21 tertanggal 12 juli 2018 antara Penggugat (Ni Made Krisnawati) dengan Tergugat I (Ir. Johan Akman) yang dibuat dan di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tergugat II (I Putu Hamirtha ,SH.) secara kedudukan adalah sah di depan hukum sepanjang dibuatnya perjanjian itu sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Bahwa pertimbangan hakim yang memutus perkara *a quo* sudah tepat dan benar karena penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil yang dikemukakannya sehubungan dengan perkara *a quo*.

Adapun saran yang dapat penulis sampaikan kaitannya dengan judul Kedudukan Hukum Perjanjian Jual Beli Tanah Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Dps) adalah Sebelum melakukan gugatan terlebih dahulu penggugat menguatkan bukti-bukti yang ada sehingga penggugat dapat membuktikan dalil-dalil yang disebutkan pada isi gugatannya

Daftar Pustaka

- Arba, M. (2021). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Astomo, P. (2018). Prinsip-Prinsip Negara Hukum Indonesia dalam UUD NRI Tahun 1945. *Jurnal Hukum Unsulbar*. 1(1). 1–12. <https://doi.org/10.31605/j-law.v1i1.47>
- Mahkamah Agung. (2019, Agustus 14). *Putusan Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Dps*. Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia.
- Prawoto, M. F. A. (2018). *Tinjauan Yuridis Terhadap Akta Notaris yang Dibatalkan dalam Sengketa Tanah (Studi Putusan Nomor 65/Pdt. G/2013/PN. Mdn)*. Skripsi. Universitas Medan Area.
- Rahayu, S. E. (2016). *Utang Piutang yang Pembayaranannya Diperjanjikan dengan Sebidang Tanah (Studi Kasus Jual Beli Tanah di Desa Karangkemiri, Kecamatan Jerukelegi, Kabupaten Cilacap)*. Skripsi. Universitas Gadjah Mada. https://etd.repository.ugm.ac.id/home/detail_pencarian/93136
- Sinaga, N. A., & Zaluchu, T. (2021). Perlindungan Hukum Hak-Hak Pekerja Dalam Hubungan Ketenagakerjaan di Indonesia. *Jurnal Teknologi Industri*. 6. 56-70. <https://doi.org/10.35968/jti.v6i0.754>
- Supramono, G. (2014). *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.