

**AKIBAT HUKUM JUAL BELI TANAH OBJEK JAMINAN UTANG ATAS
ADANYA PROSEDUR PEMBUATAN AKTA YANG DILANGGAR
(STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 47 PK/PDT/2025)
*LEGAL CONSEQUENCES OF LAND SALE AND PURCHASE AS DEBT
COLLATERAL OBJECT DUE TO VIOLATIONS OF DEED PREPARATION
PROCEDURES*
(STUDY OF SUPREME COURT DECISION NUMBER 47 PK/PDT/2025)**

Annisa Silvia Oktora Nasution, Hasim Purba dan Suprayitno

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : nisanasution26@gmail.com, Hasim.purba@usu.ac.id,
suprayit91@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Nasution, Annisa Silvia Oktora, Hasim Purba dan Suprayitno. *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Objek Jaminan Utang atas Adanya Prosedur Pembuatan Akta yang Dilanggar (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 47 PK/Pdt/2025)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Jual beli tanah objek jaminan utang dengan pelanggaran prosedur akta menimbulkan masalah hukum kompleks terkait kepastian dan keadilan. Penelitian yuridis normatif ini menganalisis pengaturan peralihan hak tanah melalui akta jual beli berdasarkan UUPA dan PP No. 24/1997, perbuatan melawan hukum dalam pengalihan properti sesuai Pasal 1365 KUHPerdata, serta Putusan MA No. 47 PK/Pdt/2025 yang membatalkan akta jual beli karena pelanggaran prosedur. Hasil menunjukkan putusan tersebut bermasalah karena tidak mempertimbangkan kedudukan pembeli beritikad baik, proporsionalitas akibat hukum pelanggaran prosedural, serta tanggung jawab notaris dan mekanisme ganti rugi bagi pihak dirugikan.

Kata Kunci : Akibat Hukum, Jual Beli Tanah, Objek Jaminan Utang

ABSTRACT

The sale and purchase of land as collateral object with violations of deed procedures raises complex legal issues regarding legal certainty and justice. This normative juridical research analyzes the regulation of land rights transfer through sale and purchase deeds based on UUPA and PP No. 24/1997, unlawful acts in property transfer according to Article 1365 of the Civil Code, and Supreme Court Decision No. 47 PK/Pdt/2025 which annulled the sale and purchase deed due to procedural violations. The results show the decision is problematic as it fails to consider the position of good faith buyers,

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu aset yang memiliki nilai ekonomis tinggi dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Sebagai harta benda yang bernilai, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau usaha, tetapi juga sering dijadikan sebagai objek jaminan dalam perjanjian utang piutang.¹ Dalam konteks hukum agraria Indonesia, tanah sebagai objek jaminan utang harus tunduk pada ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, yang merupakan satu-satunya lembaga hak jaminan atas tanah yang diakui dalam sistem hukum nasional.²

Praktik perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah di Indonesia masih sering menimbulkan permasalahan hukum, terutama terkait dengan pelaksanaan eksekusi jaminan ketika debitur wanprestasi.³ Permasalahan yang kerap muncul adalah adanya upaya penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* oleh pihak kreditur yang memanfaatkan posisi lemah debitur untuk mengambil alih kepemilikan tanah jaminan melalui mekanisme jual beli yang menyimpang dari prosedur hukum yang berlaku. Penyalahgunaan semacam ini tidak hanya merugikan kepentingan debitur, tetapi juga bertentangan dengan prinsip-prinsip kepastian hukum dan perlindungan hukum yang dijamin oleh peraturan perundang-undangan.⁴

¹ Meyske Tanamal, Teng Berlianty, dan Theresia Louize Pesulima, *Jual Beli Tanah dan Bangunan atas Objek Jaminan Utang*, TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.4 (Juni 2022), p.362.

² Sigit Sapto Nugroho, Muhammad Tohari, dan Mudji Rahardjo, *Hukum Agraria Indonesia*, Pustaka Itizam, Solo, 2017, p.14–15.

³ Setiawan Setiawan, Sri Kistiyah, dan Rofiq Laksamana, *Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi*, Jurnal Tunas Agraria, Vol.4, No.1 (Januari 2021), p.31.

⁴ Orlando E. Golung, *Pengaturan Obyek Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*, Lex Privatum, Vol.7, No.1 (Januari 2019), p.142.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang Hak Tanggungan, apabila debitur cedera janji dalam memenuhi kewajibannya, kreditur pemegang hak tanggungan berhak untuk menjual objek hak tanggungan melalui pelelangan umum untuk melunasi piutangnya.⁵ Mekanisme pelelangan umum ini dimaksudkan untuk memberikan perlindungan hukum bagi debitur agar harga jual tanah jaminan sesuai dengan nilai pasar yang wajar, sehingga apabila terdapat sisa hasil penjualan setelah dikurangi utang pokok dan bunga, maka sisa tersebut dapat dikembalikan kepada debitur.⁶ Namun dalam praktiknya, tidak jarang kreditur justru melakukan jual beli langsung atas tanah jaminan tanpa melalui prosedur pelelangan umum, bahkan tanpa sepengetahuan dan persetujuan yang sesungguhnya dari debitur selaku pemilik tanah.

Putusan Peninjauan Kembali Nomor 47 PK/Pdt/2025 bermula dari perkara utang piutang antara Retno Probowati (Penggugat) dengan H. Triyo Sugeng (Tergugat III) sebesar Rp350.000.000 dengan jaminan dua sertifikat tanah yang kemudian dialihkan kepada Henky Indresworo (Tergugat IV) melalui Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan 135/2016 yang dibuat oleh Notaris Roy Pudyo Hermawan (Tergugat I). Proses pembuatan akta tersebut cacat hukum karena dilakukan di rumah Tergugat III tanpa kehadiran Notaris dan tanpa pembacaan akta kepada Penggugat, sehingga melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Jabatan Notaris.

Perkara ini melalui perjalanan panjang dimana Pengadilan Negeri Malang dan Pengadilan Tinggi Surabaya menyatakan gugatan tidak dapat diterima, namun Mahkamah Agung dalam putusan kasasi Nomor 3507 K/Pdt/2023 membatalkan putusan sebelumnya dan menyatakan para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum serta akta jual beli batal demi hukum.

Upaya peninjauan kembali yang diajukan Tergugat IV dengan bukti baru berupa somasi ditolak Mahkamah Agung melalui Putusan Nomor 47 PK/Pdt/2025, dengan menegaskan bahwa jaminan utang seharusnya dieksekusi melalui lelang bukan dialihkan melalui jual beli yang melanggar prosedur,

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Edisi I, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, p.149.

⁶ Hizma Meidi Anugrawati, Areta Edgina Apta Maharani, dan Nabila Pangesti Yudhiasti, *Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Klausul Kuasa Menjual dalam Perjanjian Utang Piutang*, Wacana Paramarta, Vol.20, No.5 (Oktober 2021), p.40.

sehingga kepemilikan tanah dikembalikan kepada Penggugat dengan kewajiban melunasi utang pokok beserta bunga, dan putusan ini memberikan penegasan penting tentang perlindungan hukum bagi debitur serta tanggung jawab profesional Notaris/PPAT dalam transaksi peralihan hak atas tanah.

Ada tiga permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, yaitu:

1. Bagaimana pengaturan hukum terhadap peralihan hak atas tanah serta pelaksanaannya melalui akta jual beli?
2. Bagaimana perbuatan melawan hukum dalam penyelesaian utang piutang melalui pengalihan properti?
3. Bagaimana analisis pertimbangan hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 47 PK/Pdt/2025 terkait akibat hukum jual beli tanah objek jaminan utang atas adanya prosedur pembuatan akta yang dilanggar?

B. PEMBAHASAN

1. Pengaturan Hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah Serta Pelaksanaannya Melalui Akta Jual Beli

Jual beli yang dimaksud disini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Untuk memahami pengertian jual beli dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yaitu didasarkan atas hukum adat, sebagaimana disebutkan Pasal 5, yaitu:

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 perundang-undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada Hukum Agraria. Dalam hukum adat tentang tanah dikenal tiga macam adol (jual), yaitu:

a. Adol plas (jual lepas)

Pada adol plas (jual lepas), pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya di tentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah sengan pihak lain (pembeli).

b. Adol gadai (jual gadai)

Pada adol gadai (jual gadai) pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

c. Adol tahunan (jual tahunan)

Pada adol tahunan (jual tahunan) pemilik tanah pertanian menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.⁷

Untuk mengetahui jual beli, Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan”. Dari perumusan pasal diatas dapat ditarik kesimpulan, bahwa penjual dan pembeli terhadap hak dan kewajiban masing-masing. Pihak penjual berkewajiban menyerahkan barang yang dijual, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Jual beli yang dianut di dalam hukum perdata ini hanya bersifat obligatoir, yang artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, penjual dan pembeli, yaitu meletakkan kepada penjual kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui dan disebelah lain meletakkan kewajiban kepada pembeli untuk membayar harga barang sebagai imbalannya haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas barang yang dibelinya.⁸

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2010, p.360.

⁸ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, p.86.

Sesuai rumusan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 BW, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 BW, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subjektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat objektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

Jual beli tanah adalah suatu perjanjian dalam mana pihak yang mempunyai tanah, yang disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri untuk menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan kepada pihak lain, yang disebut pembeli, sedangkan pihak pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membayar harga yang telah disetujui.⁹ Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. 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. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin berarti harga tanah dibayar secara kontan, atau baru dibayar sebagian.

Jual beli tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat. Jadi pengertian jual beli tanah menurut UUPA adalah jual beli tanah menurut hukum adat yang telah disempurnakan/dihilangkan sifat kedaerahannya.¹⁰ Akta dalam arti terluas adalah perbuatan, perbuatan hukum (*rechtshandeling*).

⁹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Djambatan, Jakarta, 2002, p.27–28.

¹⁰ Adrian Sutedi, *Op.Cit.*, p.76.

Akta juga diartikan sebagai suatu tulisan yang dibuat untuk dipakai sebagai bukti suatu perbuatan hukum, yang mana tulisan ditujukan kepada pembuatan sesuatu. Akta Jual Beli Tanah adalah akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.

Akta Jual Beli tanah sering disebut dengan Akta PPAT, menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau atas Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Menurut Boedi Harsono, Akta PPAT merupakan tanda bukti yang bersifat terang dan nyata (*riil*), yang merupakan syarat bagi sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, hingga menurut hukum mengikat para pihak yang melakukannya. Berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta otentik.¹¹

Jual beli menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, harus dibuat dengan akta PPAT, sedangkan jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada Hukum Adat yang sistemnya adalah konkret/kontan/nyata. Namun jual beli tanah yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT masih diragukan kekuatan hukumnya. Atas dasar pertimbangan itulah, maka jual beli tanah harus dibuat dengan akta PPAT. Adapun fungsinya adalah sebagai bukti telah diadakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, sebagaimana dikatakan oleh Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli. Akta PPAT juga dijadikan dasar bagi pendaftaran atau perubahan data pendaftaran tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.¹²

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, p.48.

¹² *Ibid.*, p.79.

Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi dua bentuk:

a. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang hanya meninggal atau melalui pewarisan. Peralihan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ini terjadi karena hukum, artinya, dengan meninggalnya pemegang hak, maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Dialihkan/Pemindahan Hak

Berpindahnya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dari pemegang (subjek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, dan lelang. Pengalihan/ pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan/ memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah. Dasar Hukum yang menetapkan hak milik dapat diperjualbelikan secara implisit dimuat dalam Pasal 20 Ayat (2) UUPA, yaitu “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Secara Eksplisit, jual beli Hak Milik dimuat dalam Pasal 26 UUPA.¹³

Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada seseorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal, dari peristiwa ini, timbullah suatu hubungan antara dua orang tersebut yang dinamakan perikatan. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata syarat sahnya perjanjian adalah:

- a. Sepakat mereka yang mengikat dirinya, maksudnya adalah bahwa kedua subjek yang mengadakan perjanjian itu harus bersepakat, setuju dan seia sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu.

¹³ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, p.363.

Apa yang dikehendaki pihak yang satu, juga dikehendaki pihak yang lain. Mereka menghendaki sesuatu yang sama secara timbal balik.

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian, dimana semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian-perjanjian tertentu.
- c. Suatu hal tertentu.
- d. Suatu sebab yang halal.¹⁴

Dua syarat pertama merupakan syarat-syarat subjektif dan dua syarat kedua merupakan syarat objektif. Sebagai contoh syarat subjektif dalam perjanjian jual beli yang telah kedua belah pihak buat di hadapan notaris menuliskan dalam aktanya yaitu:

- a. Sehubungan dengan keterangan-keterangan tersebut di atas, maka para penghadap menerangkan telah saling setuju dan mufakat membuat suatu perjanjian dengan akta ini, dengan memakai syarat-syarat dan ketentuan.
- b. Bahwa penghadap pihak kedua menyanggupi atas biayanya sendiri untuk membangun rumah di atas tanah milik pihak pertama tersebut.
- c. Bahwa para penghadap bermaksud hendak menuangkan maksud dan kehendak mereka ke dalam akta ini.¹⁵

Sedangkan syarat objektif yaitu objek yang tercantum dalam perjanjian harus ada dan halal, halal yang dimaksud adalah tidak menentang Pasal 1337 KUH Perdata, yaitu suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum. Selanjutnya syarat objektif yang kedua yaitu suatu sebab tertentu. Sebagai contoh syarat objektif dalam perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat yaitu adapun objek perjanjian yang dibuat oleh pihak pertama dan kedua yang dituliskan dalam akta perjanjian tersebut adalah:

- a. Sebidang tanah yang langsung dikuasai oleh pihak pertama di mana tanah tersebut merupakan milik dan kepunyaan pihak pertama yang dapat dibuktikan dengan akta yang telah dibuat sebelumnya.

¹⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2003, p.19.

¹⁵ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, p.53.

- b. Bahwa di atas tanah tersebut akan dibangun bangunan-bangunan yang menurut sifat dan ketentuan undang-undang termasuk menjadi bilangannya satu dan lain tidak ada yang dikecualikan.
- c. Pihak kedua menyanggupi atas biayanya sendiri untuk membangun rumah toko di atas tanah milik pihak pertama.¹⁶

Syarat sahnya perjanjian jual beli tanah kaveling yang belum bersertifikat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata dapat dibedakan syarat subjektif dan syarat objektif. Dua syarat yang pertama dinamakan syarat subjektif karena syarat tersebut mengenai subyek perjanjian sedangkan dua syarat terakhir disebut syarat objektif, karena mengenai obyek dari perjanjian. Perjanjian yang sah diakui dan diberi akibat hukum sedangkan perjanjian yang tidak memenuhi syarat-syarat tersebut tidak diakui oleh hukum. Tetapi bila pihak-pihak mengakui dan mematuhi perjanjian yang mereka buat, tidak memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan oleh undang-undang tetapi perjanjian itu tetap berlaku di antara mereka, namun bila sampai suatu ketika ada pihak yang tidak mengakui sehingga timbul sengketa maka hakim akan membatalkan atau menyatakan perjanjian itu batal. Dalam membuat perjanjian termasuk dalam hal ini perjanjian jual beli tanah yang belum bersertifikat terdapat suatu asas yang disebut asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan ketentuan lainnya setiap perjanjian diikuti dengan itikad baik sesuai dengan pasal tersebut bahwa persetujuan harus dilakukan dengan itikad baik.

Pembuatan Akta PPAT harus dihadiri oleh pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Surat kuasa bagi penjual harus dengan Akta Notaris, sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta di bawah tangan. Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga (KK),

¹⁶ Tri Widya Kurniasari, *Perjanjian Kerjasama Pembangunan Infrastruktur Melalui Skema Build Operate Transfer (BOT)*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol.3, No.1, (Februari 2020), p.121.

Surat Nikah, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan. Dokumen yang diserahkan pembeli kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP), fotokopi Kartu Keluarga.¹⁷

Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.¹⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dokumen-dokumen yang diserahkan oleh PPAT dalam rangka pendaftaran pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun ke kantor pertanahan kabupaten/kota setempat adalah:

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya,
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli),

¹⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, p.375.

¹⁸ Sahat HMT Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Pustaka Sutra, Bekasi, 2007, p.36.

- c. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan,
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual),
- e. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli),
- f. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan (dijualbelikan),
- g. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB), dan
- h. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh).¹⁹

Sertifikat hak atas tanah yang telah diubah nama pemegangnya dari pemegang hak yang lama sebagai penjual menjadi pemegang hak yang baru sebagai pembeli oleh kepala kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, kemudian diserahkan kepada pemohon pendaftaran pemindahan hak atas tanah melalui pembeli atau kuasanya. Menurut Undang-Undang Pokok Agraria, pendaftaran merupakan pembuktian yang kuat mengenai sahnya jual beli yang dilakukan terutama dalam hubungannya dengan pihak ketiga yang beritikad baik. Administrasi pendaftaran bersifat terbuka sehingga setiap orang dianggap mengetahuinya.²⁰ Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengatur mengenai pendaftaran tanah. Sebagai pelaksanaan dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria mengenai pendaftaran tanah itu dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Didaftar maksudnya dibukukan dan diterbitkan tanda bukti haknya.

2. Perbuatan Melawan Hukum dalam Penyelesaian Utang Piutang Melalui Pengalihan Properti

a. Penyalahgunaan Objek Jaminan

Penyalahgunaan objek jaminan merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hukum yang sering terjadi dalam perjanjian pinjam meminjam uang, khususnya pada perjanjian yang dibuat secara lisan. Tindakan ini terjadi ketika pihak kreditur, atau dalam beberapa kasus pihak debitur, menggunakan atau memanfaatkan objek jaminan dengan cara yang bertentangan dengan

¹⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, p.377.

²⁰ A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2010, p.14.

kesepakatan atau ketentuan hukum yang berlaku. Penyalahgunaan ini dapat terjadi baik pada benda bergerak maupun benda tidak bergerak yang dijadikan sebagai jaminan.

Dalam hukum perjanjian, jika seorang debitur tidak memenuhi isi perjanjian atau tidak melakukan hal-hal yang dijanjikan, debitur tersebut telah melakukan wanprestasi dengan segala akibat hukumnya.²¹ Akan tetapi, dalam konteks benda bergerak sebagai jaminan, seperti kendaraan bermotor, perhiasan, atau peralatan elektronik, penyalahgunaan sering terjadi dalam bentuk penggunaan atau pemanfaatan benda tersebut oleh kreditur sebelum terjadinya wanprestasi oleh debitur. Misalnya, kreditur menggunakan mobil yang dijadikan jaminan untuk keperluan pribadinya, padahal debitur masih rutin membayar angsuran dan belum dinyatakan wanprestasi.

Tindakan ini jelas melanggar prinsip dasar hukum jaminan, di mana objek jaminan seharusnya tetap berada dalam penguasaan dan dapat digunakan oleh debitur selama kewajiban pembayaran masih dipenuhi. Sementara itu, untuk benda tidak bergerak seperti tanah atau bangunan, penyalahgunaan objek jaminan dapat terjadi dalam bentuk yang lebih kompleks. Salah satu contohnya adalah ketika kreditur mencoba mengalihkan hak atas tanah atau bangunan yang dijaminkan tanpa melalui prosedur hukum yang benar, bahkan sebelum debitur dinyatakan wanprestasi. Tindakan ini tidak hanya melanggar hak kepemilikan debitur, tetapi juga dapat menimbulkan masalah hukum yang serius terkait dengan status kepemilikan tanah atau bangunan tersebut.

Penyalahgunaan objek jaminan juga dapat terjadi dalam bentuk kerusakan atau pengurangan nilai benda yang dijaminkan. Misalnya, kreditur yang menerima perhiasan sebagai jaminan kemudian menjual atau menggadaikan kembali perhiasan tersebut tanpa sepengetahuan debitur. Tindakan ini tidak hanya melanggar kesepakatan perjanjian, tetapi juga dapat dikategorikan sebagai tindak pidana penggelapan.

²¹ Faizal Pratama Febriansyah, *Tinjauan Yuridis Kasus Pengalihan Barang Jaminan Fidusia dari Sudut Hukum Pidana (Studi Kasus Pengadilan Negeri Jepara No.320/Pid.Sus/2011/PN.JPR Jo No.101/Pid/2012/ PT.SMG Jo No.1160 K/Pid.Sus/ 2012)*, Diponegoro Law Review, Vol.5, No.2 (April 2016), p.9.

Perbuatan melawan hukum, prinsip dasarnya tertuang dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Artinya, setiap perbuatan yang melawan hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain membebankan kewajiban ganti rugi bagi pelaku yang bersalah.²² Dalam beberapa kasus, penyalahgunaan objek jaminan dapat terjadi melalui pemaksaan penyerahan objek jaminan sebelum waktunya. Kreditur mungkin menggunakan ancaman atau intimidasi untuk memaksa debitur menyerahkan objek jaminan, meskipun belum terjadi wanprestasi atau jatuh tempo pembayaran. Tindakan ini jelas melanggar prinsip keadilan dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, bahkan mungkin termasuk dalam ranah tindak pidana pemerasan.

Penyalahgunaan objek jaminan tidak selalu dilakukan oleh kreditur. Dalam beberapa kasus, debitur juga dapat melakukan penyalahgunaan, misalnya dengan menjual atau mengalihkan objek jaminan tanpa sepengetahuan kreditur. Tindakan ini melanggar prinsip itikad baik dalam perjanjian dan dapat mengakibatkan kerugian bagi kreditur. Aspek lain yang perlu diperhatikan adalah potensi penyalahgunaan dalam konteks eksekusi jaminan. Meskipun debitur telah dinyatakan wanprestasi, kreditur tidak serta merta memiliki hak untuk mengambil alih atau menjual objek jaminan sesuka hati. Ada prosedur hukum yang harus diikuti, termasuk memberikan peringatan dan kesempatan kepada debitur untuk melunasi hutangnya. Pengambilalihan atau penjualan objek jaminan tanpa melalui prosedur yang benar dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan objek jaminan.

b. Pengalihan Hak atas Benda Tidak Bergerak Tanpa Izin

KUH Perdata, dari dahulu sampai sekarang, kontrak harus mengandung unsur *pacta sunt servanda* yang mempunyai arti bahwa janji itu mengikat.²³ Asas *pacta sunt servanda* memberikan perlindungan hukum secara otomatis ketika perjanjian dilakukan dan disahkan oleh para pihak. Sehingga dapat tercapai rasa aman terhadap perjanjian yang dilakukan oleh para pihak tersebut.

²² Febi Kinanti Ardo, *Analisis Hukum Perkara Jaminan Fidusia dalam Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 38/Pdt.G/2018/PN Pdg*, Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum, Vol.6, No.2 (Desember 2019), p.99.

²³ Muhamad Rizky Djangkarang, *Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui Cessie*, Lex Privatum, Vol.1, No.5 (November 2013), p.75.

Tingkat kelengkapan perjanjian dalam klausula menentukan kekuatan perlindungan hukum bagi para pihak.²⁴ Pengalihan hak atas benda tidak bergerak tanpa izin dalam konteks perjanjian pinjam meminjam uang merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hukum yang serius dan kompleks. Tindakan ini tidak hanya melanggar kesepakatan antara pihak yang terlibat dalam perjanjian, tetapi juga dapat memiliki implikasi hukum yang luas dan merugikan berbagai pihak.

Benda tidak bergerak umumnya merujuk pada tanah dan bangunan yang melekat padanya. Dalam sistem hukum Indonesia, pengalihan hak atas benda tidak bergerak harus melalui prosedur formal yang melibatkan pejabat yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, pengalihan hak atas benda tidak bergerak tanpa melalui prosedur yang sah sudah merupakan pelanggaran hukum sejak awal.

Pengalihan hak tanpa izin biasanya terjadi ketika kreditur, tanpa sepengetahuan atau persetujuan debitur, mencoba untuk menjual, mengalihkan, atau bahkan menggadaikan kembali properti yang dijaminkan. Tindakan ini jelas melanggar prinsip dasar hukum jaminan, di mana objek jaminan seharusnya tetap menjadi milik debitur selama kewajiban pembayaran masih dipenuhi. Salah satu bentuk pengalihan hak yang sering terjadi adalah ketika kreditur mencoba menjual properti yang dijaminkan kepada pihak ketiga. Dalam situasi ini, kreditur mungkin memanfaatkan dokumen-dokumen yang diperoleh selama proses perjanjian pinjam meminjam untuk menyamarkan kepemilikan yang sah atas properti tersebut. Tindakan ini tidak hanya melanggar hak debitur sebagai pemilik sah, tetapi juga dapat merugikan pihak ketiga yang membeli properti tersebut dengan itikad baik.

Sebenarnya penjualan objek jaminan utang dengan memakai surat kuasa menjual bukanlah suatu masalah, tetapi harus dipastikan bahwa harga dari penjualan agunan tersebut dapat menguntungkan pada kedua belah pihak.²⁵

²⁴ Nury Khoiril Jamil, *Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.8, No.7 (2020), p.1049.

²⁵ Syifa Septiriani Indrayadi Putri, *Tanah sebagai Jaminan Hutang Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Studi Putusan-Putusan Pengadilan*, Indonesian Notary, Vol.3, No.4 (Desember 2021), p.761.

Bentuk lain dari pengalihan hak tanpa izin adalah ketika kreditur mencoba menggunakan properti yang dijaminakan sebagai agunan untuk pinjaman lain. Misalnya, kreditur menggunakan sertifikat tanah yang dijaminakan untuk mendapatkan kredit dari bank atau lembaga keuangan lainnya. Tindakan ini tidak hanya melanggar kesepakatan dengan debitur awal, tetapi juga dapat mengakibatkan masalah hukum yang kompleks jika terjadi wanprestasi pada salah satu atau kedua pinjaman tersebut. Hak Tanggungan itu mengikat/berlaku pada pihak ketiga.²⁶ Dalam beberapa kasus, pengalihan hak atas benda tidak bergerak tanpa izin dapat terjadi melalui pemalsuan dokumen. Kreditur memalsukan surat kuasa atau dokumen lainnya untuk mengalihkan kepemilikan properti ke namanya atau ke nama pihak ketiga. Tindakan ini bukan hanya melanggar hukum perdata terkait perjanjian dan kepemilikan properti, tetapi juga masuk ke ranah hukum pidana terkait pemalsuan dokumen.

Pengalihan hak atas benda tidak bergerak tanpa izin juga dapat dilakukan oleh debitur. Dalam beberapa kasus, debitur yang merasa terdesak mencoba menjual atau mengalihkan properti yang sudah dijaminakan tanpa sepengetahuan kreditur. Tindakan ini juga merupakan bentuk perbuatan melawan hukum dan dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang serius bagi debitur. Dampak dari pengalihan hak atas benda tidak bergerak tanpa izin dapat sangat merugikan bagi semua pihak yang terlibat. Bagi debitur, tindakan ini dapat mengakibatkan hilangnya hak atas properti yang memiliki nilai ekonomi dan emosional yang signifikan. Bagi kreditur yang melakukan pengalihan tanpa izin, tindakan ini dapat mengakibatkan gugatan perdata dan bahkan tuntutan pidana. Sementara itu, pihak ketiga yang terlibat dalam transaksi pengalihan hak yang tidak sah harus menghadapi risiko kehilangan investasi mereka.

Dari perspektif hukum, pengalihan hak atas benda tidak bergerak tanpa izin melanggar beberapa prinsip fundamental dalam hukum perdata Indonesia, diantaranya:

²⁶ Feronika Y. Yangin, *Analisis Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) Kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata*, Lex Privatum, Vol.4, No.5 (Juni 2016), p.87.

1) Melanggar asas itikad baik

Asas itikad baik diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.²⁷ Pada hakikatnya suatu perjanjian dilakukan untuk saling menguntungkan para pihak. Itikad baik (*good faith*) pada saat memulai kontrak membuktikan bahwa perjanjian dilakukan atas kerelaan dari para pihak. Perjanjian yang dilakukan dan disetujui oleh para pihak akan berlaku ketika perjanjian tersebut dilakukan, sehingga para pihak memiliki kewajiban masing-masing untuk memenuhi prestasi.²⁸

2) Melanggar prinsip *pacta sunt servanda*.

Pasal 1338 KUHPerdara akan berlaku secara otomatis jika perjanjian telah dilakukan dan disepakati. Tidak ada alasan lain untuk tidak dapat memenuhi isi suatu perjanjian yang telah disepakati bersama oleh para pihak atau lazimnya disebut sebagai penerapan asas *pacta sunt servanda*. Para pihak harus memenuhi perjanjian sebagaimana yang telah diatur bersama. Asas *pacta sunt servanda* dianggap sebagai undang-undang bagi para pihak yang menjalankan perjanjian. Bahwa, pada hakikatnya harus tercapainya prestasi oleh kedua pihak agar tidak ada yang dirugikan.²⁹

Asas *pacta sunt servanda* bukan hanya persoalan moral dalam perjanjian, melainkan persoalan hukum yang akan terjadi jika prestasi tidak dapat dicapai oleh salah satu pihak, khususnya pihak debitur. Bahkan, jika dibawa kepada ranah pengadilan, hakim tidak dapat mengintervensi isi perjanjian yang dilakukan oleh para pihak,³⁰ maka kekuatan utama dalam isi perjanjian adalah para pihak itu sendiri sebagai pembuat hukum.

²⁷ Marian Darus Badruzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001, p.24.

²⁸ Niru Anita Sinaga, *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*, Jurnal Binamulia Hukum, Vol.7, No.2 (Desember 2018), p.111.

²⁹ Purwanto, *Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Internasional*, Jurnal Mimbar Hukum, Vol.21, No.1 (Februari 2009), p.157.

³⁰ Septarina Budiwati, *Prinsip Pacta Sunt Servanda dan Daya Mengikatnya dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens*, Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental, (2019), p.42–43. (ISBN: 978-602-361-217-8).

3) Melanggar prinsip *nemo plus juris*.

Peralihan hak atas tanah oleh orang yang bukan merupakan pemilik sebenarnya dari tanah yang dialihkan, maka perbuatannya itu jelas telah melanggar asas yang berlaku pada kegiatan pendaftaran tanah, yaitu Asas *nemo plus juris*. Hal ini juga tentunya akan berakibat pada sah atau tidaknya perjanjian yang dibuat antara para pihak.³¹

c. Penahanan Benda Bergerak Secara Tidak Sah

Penahanan benda bergerak secara tidak sah dalam konteks perjanjian pinjam meminjam uang secara lisan merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hukum yang sering terjadi namun seringkali kurang dipahami oleh masyarakat. Praktik ini tidak hanya melanggar kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian, tetapi juga bertentangan dengan prinsip-prinsip hukum jaminan dan hak milik.

Dasar tanggung jawab seseorang atas perikatan atau hutang-hutangnya terletak pada segala kebendaan debitur.³² Pertama-tama, penting untuk memahami konsep benda bergerak dalam hukum Indonesia. Benda bergerak merujuk pada harta benda yang dapat dipindahkan atau berpindah sendiri, seperti kendaraan bermotor, perhiasan, peralatan elektronik, atau barang-barang berharga lainnya. Dalam konteks perjanjian pinjam meminjam uang, benda-benda ini sering dijadikan sebagai jaminan atas pinjaman yang diberikan.

Penahanan benda bergerak secara tidak sah umumnya terjadi ketika kreditur, tanpa hak atau wewenang yang sah, menahan atau menguasai benda yang dijaminakan oleh debitur sebelum jatuh tempo pembayaran atau sebelum debitur dinyatakan wanprestasi.³³ Tindakan ini jelas melanggar prinsip dasar hukum jaminan, di mana objek jaminan seharusnya tetap berada dalam penguasaan dan dapat digunakan oleh debitur selama kewajiban pembayaran masih dipenuhi.

³¹ Fanny Amelia Legianty, Yunanto, dan Irawati, *Perjanjian Jual Beli Tanah yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah*, Notarius, Vol.12, No.2 (Desember 2019), p.1034.

³² Joyce Karina, *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Hal Debitur Mengalihkan Objek Jaminan Fidusia yang Belum Didaftarkan Tanpa Persetujuan Kreditur (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1271 K/PDT/2016)*, Indonesian Notary, Vol.2, No.27 (2020), p.584.

³³ Indah Sari, *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.11, No.1 (Maret 2020), p.66.

Salah satu bentuk penahanan tidak sah yang sering terjadi adalah ketika kreditur memaksa debitur untuk menyerahkan benda yang dijamin pada saat perjanjian ditandatangani. Misalnya, dalam kasus pinjaman dengan jaminan kendaraan bermotor, kreditur mungkin menahan BPKB (Buku Pemilik Kendaraan Bermotor) dan bahkan kendaraan itu sendiri sejak awal perjanjian. Tindakan ini tidak hanya membatasi hak debitur untuk menggunakan benda miliknya, tetapi juga dapat dianggap sebagai bentuk tekanan atau paksaan yang melanggar asas kebebasan berkontrak.

Bentuk lain dari penahanan tidak sah adalah ketika kreditur mengambil alih benda bergerak yang dijamin sebelum debitur dinyatakan wanprestasi. Sebagai contoh, jika debitur terlambat melakukan pembayaran angsuran, kreditur mungkin langsung mengambil alih kendaraan atau barang elektronik yang dijamin tanpa melalui prosedur hukum yang benar. Tindakan ini melanggar hak debitur dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan main hakim sendiri (*eigenrichting*).

Kesimpulannya, penahanan benda bergerak secara tidak sah dalam konteks perjanjian pinjam meminjam uang merupakan perbuatan melawan hukum yang serius. Tindakan ini tidak hanya melanggar kesepakatan antara para pihak, tetapi juga melanggar berbagai prinsip hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

d. Eksekusi Jaminan Tanpa Prosedur Hukum yang Benar

Pelanggaran terhadap pelaksanaan perjanjian (*post contract*), ini menyangkut adanya pelanggaran terhadap klausul perjanjian.³⁴ Eksekusi jaminan tanpa prosedur hukum yang benar merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hukum yang serius dalam konteks perjanjian pinjam meminjam uang, khususnya yang dilakukan secara lisan. Praktik ini tidak hanya melanggar hak-hak debitur, tetapi juga mengabaikan prinsip-prinsip fundamental dalam hukum jaminan dan eksekusi.

Adapun ketentuan titel eksekutorial dalam konteks hukum jaminan merupakan suatu ketentuan yang memberikan kekuasaan kepada kreditur untuk dapat melakukan eksekusi terhadap debitur yang melakukan wanprestasi.

³⁴ Yunanto, *Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda dalam Sengketa yang Dilandasi Perjanjian*, Law Development & Justice Review, Vol.2, No.1 (Mei 2019), p.38.

Hal ini dimaksudkan agar proses eksekusi tidak memakan waktu dan proses yang lama. Ketentuan tersebut memungkinkan proses eksekusi tanpa harus melalui *fiat* pengadilan.³⁵

Eksekusi jaminan harus mengikuti prosedur yang telah ditetapkan oleh undang-undang, tergantung pada jenis jaminan yang digunakan. Eksekusi jaminan tanpa prosedur hukum yang benar sering terjadi dalam praktik pinjam meminjam uang secara lisan, di mana kreditur mengambil tindakan sepihak untuk mengambil alih atau menjual objek jaminan tanpa melalui tahapan-tahapan hukum yang seharusnya. Tindakan ini biasanya didorong oleh keinginan kreditur untuk segera mendapatkan pelunasan hutang atau menghindari proses hukum yang dianggap rumit dan memakan waktu.

Salah satu bentuk eksekusi jaminan tanpa prosedur yang benar adalah ketika kreditur langsung mengambil alih benda yang dijaminan tanpa memberikan peringatan atau somasi kepada debitur. Misalnya, dalam kasus pinjaman dengan jaminan kendaraan bermotor, kreditur mungkin langsung mengambil kendaraan tersebut dari debitur begitu terjadi keterlambatan pembayaran, tanpa melalui proses peringatan atau negosiasi terlebih dahulu.

3. Analisis Pertimbangan Hukum Mahkamah Agung dalam Putusan Nomor 47 Pk/Pdt/2025 Terkait Akibat Hukum Jual Beli Tanah Objek Jaminan Utang atas Adanya Prosedur Pembuatan Akta yang Dilanggar

Mahkamah Agung Republik Indonesia di dalam putusannya tidak memberikan pertimbangan yang jelas mengenai apakah Tergugat IV (Henky Indresworo) sebagai pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik atau beritikad buruk. Pertimbangan Mahkamah Agung hanya menyatakan bahwa proses jual beli dilakukan tidak sesuai dengan prosedur yang ditetapkan undang-undang, sehingga akta jual beli tersebut cacat dan batal demi hukum. Namun tidak ada analisis yang mendalam mengenai apakah pembeli mengetahui atau sepatutnya mengetahui adanya pelanggaran prosedur tersebut, atau apakah pembeli terlibat aktif dalam melakukan pelanggaran prosedur ataukah tidak.

³⁵ Hasanuddin Muhammad dan M. Yasin Al Arif, *Reformulasi Ketentuan Eksekusi Jaminan Fidusia dan Relevansinya dengan Pemenuhan Prinsip Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum*, Udayana Master Law Journal, Vol.12, No.3 (September 2023), p.730.

Penilaian mengenai itikad baik atau buruk pembeli sangat penting karena akan menentukan apakah pembeli berhak mendapat perlindungan hukum atau tidak.

Dari perspektif yang lebih kritis, dapat diargumentasikan bahwa pembeli dalam perkara ini memiliki indikasi-indikasi sebagai pembeli beritikad baik. Pertama, pembeli telah melakukan transaksi jual beli melalui Notaris/PPAT yang berwenang dan telah mendapatkan akta jual beli yang sah secara formal. Kedua, pembeli telah melakukan pembayaran harga pembelian sesuai dengan yang diperjanjikan, yaitu sebesar Rp430.000.000,00 yang merupakan nilai yang setara dengan utang Penggugat ditambah bunganya. Ketiga, peralihan hak atas tanah telah didaftarkan di Kantor Pertanahan dan sertifikat telah terbit atas nama pembeli. Keempat, tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa pembeli mengetahui atau terlibat langsung dalam pelanggaran prosedur pembuatan akta, seperti tidak dilakukannya pembacaan akta di hadapan para pihak atau pembuatan akta di luar kantor notaris. Pembeli bisa jadi tidak mengetahui bahwa notaris tidak hadir secara fisik pada saat penandatanganan di rumah kreditur (Tergugat III), karena hal tersebut merupakan tanggung jawab dan kewajiban profesional notaris, bukan tanggung jawab pembeli. Apabila pembeli dapat dikategorikan sebagai pembeli beritikad baik, maka pembatalan akta jual beli dan kewajiban untuk mengembalikan tanah kepada pemilik semula akan sangat merugikan kepentingan pembeli yang telah mengeluarkan sejumlah uang untuk membeli tanah tersebut. Meskipun dalam putusan tidak disebutkan secara eksplisit, namun dengan dibatalkannya akta jual beli dan dikembalikannya kepemilikan tanah kepada Penggugat, maka Tergugat IV sebagai pembeli akan kehilangan haknya atas tanah tersebut. Pertanyaan yang kemudian muncul adalah bagaimana dengan uang yang telah dibayarkan oleh Tergugat IV kepada Tergugat III (kreditur)? Apakah Tergugat IV berhak mendapatkan kembali uang pembeliannya dari Tergugat III, atau justru harus menuntut ganti rugi dari Notaris yang telah melanggar prosedur pembuatan akta? Putusan MA tidak memberikan pertimbangan yang jelas mengenai hal ini, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli.

Apabila dilihat dari perspektif keadilan distributif, dapat dipertanyakan apakah adil bagi pembeli yang telah mengeluarkan uang dan telah melakukan transaksi dengan itikad baik harus menanggung akibat dari kesalahan atau kelalaian notaris dalam menjalankan kewajiban profesionalnya. Seharusnya,

apabila terdapat pelanggaran prosedur oleh notaris, maka yang harus bertanggung jawab adalah notaris itu sendiri, bukan pihak ketiga (pembeli) yang tidak terlibat dalam pelanggaran tersebut. Prinsip tanggungjawab hukum mengajarkan bahwa setiap orang harus bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri, bukan atas perbuatan orang lain.³⁶ Dengan demikian, pembatalan akta jual beli yang mengakibatkan pembeli kehilangan haknya dapat dianggap sebagai sanksi yang tidak proporsional bagi pembeli yang beritikad baik.

Pertimbangan Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa pelanggaran prosedur dalam pembuatan akta jual beli mengakibatkan akta tersebut cacat dan batal demi hukum perlu dikaji dari perspektif proporsionalitas akibat hukum. Dalam teori hukum, prinsip proporsionalitas mengajarkan bahwa sanksi atau akibat hukum yang dijatuhkan harus sebanding dengan tingkat pelanggaran yang dilakukan. Pelanggaran yang bersifat substansial dan mendasar dapat mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, sedangkan pelanggaran yang bersifat administratif atau prosedural yang tidak mempengaruhi substansi perjanjian seharusnya tidak mengakibatkan batalnya perjanjian secara keseluruhan.³⁷

Dalam konteks perkara ini, pelanggaran prosedur yang terjadi adalah tidak dilakukannya pembacaan dan penjelasan akta di hadapan para pihak oleh notaris, serta pembuatan akta di luar kantor notaris tanpa kehadiran fisik notaris. Mahkamah Agung menilai bahwa pelanggaran ini bersifat substansial karena mengakibatkan Penggugat tidak mendapatkan kesempatan untuk memahami secara penuh isi dan akibat hukum dari akta yang ditandatanganinya. Namun dari perspektif yang lebih kritis, dapat dipertanyakan apakah pelanggaran prosedur tersebut benar-benar mengakibatkan Penggugat tidak memahami transaksi yang dilakukannya, ataukah Penggugat sebenarnya memahami transaksi tersebut namun kemudian menyesali keputusannya karena menyadari bahwa nilai tanah jauh lebih tinggi dari nilai utang yang harus dilunasi.

Untuk menilai apakah pelanggaran prosedur itu bersifat substansial atau hanya prosedural, perlu dilihat apakah terdapat bukti konkret yang menunjukkan bahwa Penggugat benar-benar tidak memahami transaksi yang dilakukannya.

³⁶ Fauziah Lubis, dkk., *Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan dalam Sengketa Perdata*, Tahkim, Vol.21, No.1 (Juni 2025), p.29.

³⁷ M.F.Azhar dkk., *Akibat Hukum yang Timbul terhadap Kelalaian Notaris Berkaitan dengan Tanggung Jawab dan Kewenangannya*, Jurnal Ilmiah Advokasi, Vol.13, No.02 (2025), p.381.

Misalnya, apakah Penggugat buta huruf atau tidak mampu membaca sehingga tidak dapat memahami isi dokumen yang ditandatanganinya? Apakah Penggugat dipaksa atau diancam untuk menandatangani dokumen tersebut? Apakah Penggugat tidak diberikan waktu yang cukup untuk membaca dan memahami dokumen sebelum menandatanganinya? Dari fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, Penggugat adalah seorang Pegawai Negeri Sipil yang tentunya memiliki tingkat pendidikan dan pemahaman yang memadai. Penggugat juga telah beberapa kali berhubungan dengan Tergugat III terkait dengan utang piutang dan telah menandatangani perjanjian pinjam meminjam sebelumnya. Dengan demikian, dapat diargumentasikan bahwa Penggugat sebenarnya memiliki kapasitas untuk memahami transaksi yang dilakukannya, meskipun tidak dilakukan pembacaan akta oleh Notaris.

Selain itu, perlu juga dikaji apakah Penggugat telah menandatangani dokumen-dokumen dengan kesadaran penuh ataukah tanpa mengetahui apa yang ditandatanganinya. Berdasarkan fakta dalam persidangan, Penggugat mengaku bahwa ia dipaksa untuk menandatangani dokumen-dokumen yang dibawa oleh staf notaris (Tergugat II) tanpa diberikan penjelasan mengenai isi dokumen tersebut. Namun keterangan ini perlu dikonfirmasi dengan bukti-bukti lain. Misalnya, apakah terdapat saksi yang melihat bahwa Penggugat dipaksa atau diancam untuk menandatangani dokumen? Apakah Penggugat melakukan perlawanan atau protes pada saat diminta menandatangani dokumen? Fakta bahwa Penggugat telah membubuhkan cap jempol dan paraf pada dokumen-dokumen tersebut dapat menjadi indikasi bahwa Penggugat telah memberikan persetujuan, meskipun mungkin tidak memahami sepenuhnya konsekuensi dari persetujuan tersebut.

Dari perspektif hukum perjanjian, tidak dilakukannya pembacaan akta oleh Notaris memang merupakan pelanggaran terhadap kewajiban notaris sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m Undang-Undang Jabatan Notaris, namun apakah pelanggaran ini otomatis mengakibatkan batalnya akta masih dapat diperdebatkan. Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris mengatur bahwa akta notaris yang tidak memenuhi persyaratan tertentu dapat mengakibatkan akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan,

bukan otomatis batal demi hukum. Akta dapat dinyatakan batal demi hukum hanya apabila tidak memenuhi syarat objektif dari suatu perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu tidak ada objek tertentu atau tidak ada sebab yang halal.³⁸ Dalam kasus ini, objek perjanjian (tanah) adalah jelas dan tertentu, dan sebab perjanjian (jual beli untuk melunasi utang) juga dapat dianggap sebagai sebab yang halal, meskipun caranya mungkin tidak sesuai dengan prosedur yang ideal.

Dengan demikian, akibat hukum yang lebih proporsional dari pelanggaran prosedur pembuatan akta seharusnya adalah degradasi kekuatan pembuktian akta dari akta autentik menjadi akta di bawah tangan, bukan pembatalan akta secara keseluruhan. Sebagai akta di bawah tangan, akta tersebut masih memiliki kekuatan pembuktian sepanjang tanda tangan para pihak diakui kebenarannya.³⁹ Apabila Penggugat mengakui tanda tangannya pada akta tersebut, maka seharusnya akta tersebut tetap mengikat para pihak, kecuali apabila Penggugat dapat membuktikan adanya cacat kehendak berupa paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan yang mengakibatkan persetujuan yang diberikan tidak bebas. Namun pembuktian mengenai adanya cacat kehendak ini harus dibuktikan secara konkret dan meyakinkan, tidak cukup hanya dengan dalil bahwa Penggugat tidak diberi penjelasan mengenai isi dokumen.

Mahkamah Agung dalam pertimbangannya mengindikasikan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) oleh Tergugat III yang memanfaatkan posisi lemah Penggugat untuk memaksakan transaksi jual beli dengan syarat-syarat yang memberatkan. Konsep penyalahgunaan keadaan memang diakui dalam hukum Indonesia meskipun tidak diatur secara eksplisit dalam KUHPerdara. Indonesia telah mengakui bahwa penyalahgunaan keadaan dapat menjadi alasan pembatalan perjanjian apabila salah satu pihak dalam keadaan terdesak atau lemah dimanfaatkan oleh pihak lain untuk mengadakan perjanjian yang sangat merugikan pihak yang lemah tersebut.

³⁸ Suprayitno, Tony dan Mujib Medio Annas, *Penerapan Hukum oleh Notaris (dalam Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan)*, Merdeka Kreasi, Medan, 2025, p.36.

³⁹ Nia Sita Mahesa, *Sahkah Jual Beli Tanah Bangunan Ternyata Milik Pihak Ketiga*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sahkah-jual-beli-tanah-bangunan-jika-bangunan-nya-ternyata-milik-pihak-ketiga-lt60e2745914b74/>, diakses pada 14 Desember 2025.

Dalam konteks perkara ini, indikasi penyalahgunaan keadaan terlihat dari fakta bahwa Tergugat III memberikan tekanan waktu yang sangat singkat kepada Penggugat untuk melunasi utang, yaitu harus dilunasi pada hari itu juga paling lambat pukul 17.00 WIB, padahal Tergugat III mengetahui bahwa Penggugat tidak mungkin dapat melunasi dalam waktu yang sesingkat itu. Selain itu, nilai jual tanah yang ditetapkan dalam transaksi jual beli adalah sebesar Rp430.000.000,00 yang setara dengan nilai utang ditambah bunga, padahal nilai pasar tanah tersebut kemungkinan jauh lebih tinggi mengingat tanah tersebut berupa dua bidang tanah dengan total luas 162 m² yang di atasnya berdiri bangunan rumah permanen berlantai dua yang terletak di lokasi strategis. Dengan demikian, terdapat ketidakseimbangan yang sangat signifikan antara nilai tanah yang diserahkan dengan nilai utang yang dilunasi. Namun dari perspektif yang lebih kritis, perlu dikaji lebih lanjut apakah unsur-unsur penyalahgunaan keadaan benar-benar terpenuhi secara hukum dalam perkara ini.

Menurut doktrin hukum, penyalahgunaan keadaan terjadi apabila terpenuhi tiga unsur: pertama, salah satu pihak berada dalam keadaan terpaksa, terdesak, atau dalam ketergantungan; kedua, pihak lain mengetahui atau seharusnya mengetahui keadaan tersebut; dan ketiga, pihak yang mengetahui keadaan tersebut memanfaatkannya untuk memperoleh keuntungan yang tidak wajar atau untuk merugikan pihak yang lemah.⁴⁰

Berdasarkan analisis yuridis yang telah dilakukan dari berbagai perspektif, dapat disimpulkan bahwa Putusan Mahkamah Agung Nomor 47 PK/Pdt/2025 mengandung beberapa aspek yang positif namun juga mengandung beberapa kelemahan dan menimbulkan persoalan-persoalan yuridis yang perlu dikaji lebih lanjut. Dari aspek positif, putusan ini memberikan penegasan yang kuat mengenai pentingnya kepatuhan terhadap prosedur dalam pembuatan akta oleh Notaris/PPAT, pentingnya perlindungan hukum bagi debitur yang berada dalam posisi lemah, serta pentingnya eksekusi jaminan melalui mekanisme yang sah sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan. Putusan ini juga menunjukkan bahwa Mahkamah Agung tidak hanya fokus pada aspek formal-prosedural tetapi juga memperhatikan aspek keadilan materiil dalam memberikan putusan.

⁴⁰ Bernadetha Aurelia Oktavira, *Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Debitor*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengalihan-hak-tanggungan-tanpa-sepengetahuan-debitor-lt5daa67b738bab/>, diakses pada 14 Desember 2025.

C. PENUTUP

1. Peralihan hak atas tanah di Indonesia diatur dalam UUPA dan PP No. 24/1997, yang mewajibkan pembuatan akta autentik oleh PPAT berwenang dalam wilayah kerjanya, serta pendaftaran di kantor pertanahan sebagai syarat sah peralihan hak.
2. Perbuatan melawan hukum dalam penyelesaian utang piutang melalui pengalihan properti sebagaimana diatur Pasal 1365 KUHPerdara meliputi penyalahgunaan objek jaminan, pengalihan hak tanpa izin, penahanan tidak sah, dan eksekusi tanpa prosedur yang benar, yang mengakibatkan kewajiban ganti rugi bagi pelakunya.
3. Putusan MA No. 47 PK/Pdt/2025 yang membatalkan akta jual beli menimbulkan masalah yuridis karena tidak mempertimbangkan perlindungan pembeli beritikad baik, tidak menjelaskan proporsionalitas akibat hukum pelanggaran prosedural, serta tidak mengatur tanggung jawab notaris dan mekanisme ganti rugi.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Badruzaman, Marian Darus. 2001. *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Harsono, Boedi. 2002. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. (Jakarta: Djambatan).
- HS, Salim. 2015. *Teknik Pembuatan Akta Satu Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).
- Nugroho, Sigit Sapto, Muhammad Tohari dan Mudji Rahardjo. 2017. *Hukum Agraria Indonesia*. (Solo: Pustaka Iltizam).
- Parlindungan, A. P.. 2010. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (Bandung: Mandar Maju).
- Santoso: Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group).
- Sinaga, Sahat HMT. 2007. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*. (Bekasi: Pustaka Sutra).
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Subekti. 2003. *Aneka Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Suprayitno, Tony dan Mujib Medio Annas. 2025. *Penerapan Hukum oleh Notaris (dalam Akta Autentik dan Akta di Bawah Tangan)*. (Medan: Merdeka Kreasi).
- Sutedi, Adrian. 2010. *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Anugrawati, Hizma Meidi, Areta Edgina Apta Maharani dan Nabila Pangesti Yudhiasti. *Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Klausul Kuasa Menjual dalam Perjanjian Utang Piutang*. Wacana Paramarta. Vol.20. No.5 (Oktober 2021).
- Ardo, Febi Kinanti. *Analisis Hukum Perkara Jaminan Fidusia dalam Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 38/Pdt.G/2018/PN PdG*. Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum. Vol.6. No.2 (Desember 2019).
- Azhar, Mochammad Farras dan Agung Iriantoro. *Akibat Hukum yang Timbul terhadap Kelalaian Notaris Berkaitan dengan Tanggung Jawab dan Kewenangannya (Studi Putusan Nomor 89/Pid.B/2020/PN.Dps)*. Jurnal Ilmiah Advokasi. Vol.13. No.02 (Juli 2025).
- Djangkarang, Muhamad Rizky. *Aspek Hukum Pengalihan Hak Tagihan Melalui Cessie*. Lex Privatum. Vol.1. No.5 (November 2013).
- Febriansyah, Faizal Pratama. *Tinjauan Yuridis Kasus Pengalihan Barang Jaminan Fidusia dari Sudut Hukum Pidana (Studi Kasus Pengadilan Negeri Jepara No.320/Pid.Sus/ 2011/PN.JPR Jo No.101/Pid/2012/ PT.SMG Jo No.1160 K/Pid.Sus/ 2012)*. Diponegoro Law Review. Vol.5. No.2 (2016).
- Golung, Orlando E.. *Penganturan Obyek Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah*. Lex Privatum. Vol.7. No.1 (Januari 2019).

- Jamil, Nury Khoiril. *Implikasi Asas Pacta Sunt Servanda pada Keadaan Memaksa (Force Majeure) dalam Hukum Perjanjian Indonesia*. Jurnal Kertha Semaya. Vol.8. No.7 (Juli 2020).
- Karina, Joyce. *Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Hal Debitur Mengalihkan Objek Jaminan Fidusia yang Belum Didaftarkan Tanpa Persetujuan Kreditur (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1271 K/PDT/2016)*. Indonesian Notary. Vol.2. No.27 (Maret 2020).
- Kurniasari, Tri Widya. *Perjanjian Kerjasama Pembangunan Infrastruktur Melalui Skema Build Operate Transfer (BOT)*. Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune. Vol.3. No.1 (Februari 2020).
- Legianty, Fanny Amelia, Yunanto dan Irawati. *Perjanjian Jual Beli Tanah yang Melanggar Asas Nemo Plus Juris Pada Pendaftaran Tanah*. Notarius. Vol.12. No.2 (Desember 2019).
- Lubis, Fauziah, dkk.. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Notaris Berdasarkan Putusan Pengadilan dalam Sengketa Perdata*. Tahkim. Vol.21. No.1 (Juni 2025).
- Muhammad, Hasanuddin dan M. Yasin Al Arif. *Reformulasi Ketentuan Eksekusi Jaminan Fidusia dan Relevansinya dengan Pemenuhan Prinsip Keadilan, Kemanfaatan dan Kepastian Hukum*. Udayana Master Law Journal. Vol.12. No.3 (September 2023).
- Purwanto. *Keberadaan Asas Pacta Sunt Servanda dalam Perjanjian Internasional*. Jurnal Mimbar Hukum. Vol.21. No.1 (Februari 2009).
- Putri, Syifa Septiriani Indrayadi. *Tanah sebagai Jaminan Hutang Berdasarkan Surat Kuasa Menjual Studi Putusan-Putusan Pengadilan*. Indonesian Notary. Vol.3. No.4 (Desember 2021).
- Sari, Indah. *Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara. Vol.11. No.1 (Maret 2020).
- Setiawan, Setiawan, Sri Kistiyah dan Rofiq Laksamana. *Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi*. Jurnal Tunas Agraria. Vol.4. No.1 (Januari 2021).
- Sinaga, Niru Anita. *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian*. Jurnal Binamulia Hukum. Vol.7. No.2 (Desember 2018).
- Tanamal, Meyske, Teng Berlianty dan Theresia Louise Pesulima. *Jual Beli Tanah dan Bangunan atas Objek Jaminan Utang*. TATOHI: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.4 (Juni 2022).
- Yangin, Feronika Y.. *Analisis Hukum Pengalihan Piutang (Cessie) kepada Pihak Ketiga Menurut Pasal 613 KUH Perdata*. Lex Privatum. Vol.4. No.5 (Juni 2016).
- Yunanto. *Hakikat Asas Pacta Sunt Servanda dalam Sengketa yang Dilandasi Perjanjian*. Law Development & Justice Review. Vol.2. No.1 (Mei 2019).

Karya Ilmiah

- Budiwati, Septarina. 2019. *Prinsip Pacta Sunt Servanda dan Daya Mengikatnya dalam Kontrak Bisnis Perspektif Transendens*. Prosiding Seminar Nasional Hukum Transendental. (ISBN: 978-602-361-217-8).

Website

Mahesa, Nia Sita. *Sahkah Jual Beli Tanah Bangunan Ternyata Milik Pihak Ketiga*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/sahkah-jual-beli-tanah-bangunan-jika-bangunannya-ternyata-milik-pihak-ketigalt60e2745914b74/>. diakses pada 14 Desember 2025.

Oktavira, Bernadetha Aurelia. *Pengalihan Hak Tanggungan Tanpa Sepengetahuan Debitor*, diakses dari <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengalihan-hak-tanggungan-tanpasepengetahuan-debitor-lt5daa67b738bab/>. diakses pada 14 Desember 2025.

Sumber Hukum

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3507 K/Pdt/2023.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 47 PK/Pdt/2025.