

RINGKASAN

Fauzan Syamsu, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman. Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berbasis Hutang Dengan Kewajiban Pembayaran Hutang (Studi Putusan Nomor 3507 K/Pdt/2023). Komisi Pembimbing, Ketua: Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A., Ph.D., anggota: Prof. Dr. Kartono, S.H., M.H.

Dalam praktik pertanahan di Indonesia, sering terjadi penyalahgunaan akta jual beli tanah yang digunakan sebagai jaminan pembayaran utang. Perjanjian semacam ini lebih tepat diatur melalui hak tanggungan, bukan akta jual beli, seperti yang terjadi dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023. Dalam kasus ini, Penggugat (debitur) menyerahkan dua sertifikat tanah sebagai jaminan utang kepada Tergugat III (kreditur). Karena gagal melunasi, tergugat III (kreditur) menjual tanah tersebut kepada tergugat IV (pembeli) tanpa persetujuan Penggugat (debitur) dan memaksanya menandatangani akta jual beli tanpa kehadiran Tergugat I (PPAT). Proses pembuatan akta dilakukan secara tidak sah dan tidak sesuai prosedur. Meskipun gugatan Penggugat ditolak di tingkat pertama dan banding, Mahkamah Agung membatalkan kedua putusan tersebut dan menyatakan Akta Jual Beli Nomor 134/2016 dan 135/2016 batal demi hukum. Akta jual beli tidak dapat digunakan sebagai jaminan utang dan harus dibuat sesuai prosedur hukum. Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk menganalisis pembatalan akta jual beli berbasis hutang dalam Putusan Mahkamah Agung No.3507 K/Pdt/2023, untuk menganalisis tanggung jawab para pihak terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023.

Jenis penelitian yang digunakan yuridis normatif dengan metode yang digunakan pendekatan perundang-undangan, kasus, dan konseptual. Spesifikasi penelitian ini menggunakan preskriptif. Data yang diperlukan dalam penelitian ini adalah menggunakan data sekunder yang diperoleh dari penelitian kepustakaan yaitu seperti bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Bahan hukum primer, sekunder dan tersier akan dianalisis secara normatif kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Mahkamah Agung telah mempertimbangkan secara tepat aspek formil dan materiil dalam pembuatan akta. Kedua AJB dinyatakan batal demi hukum karena dibuat tanpa persetujuan, dengan unsur paksaan, dan tidak memenuhi prosedur sebagaimana diatur dalam Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 serta Pasal 1320 KUHPdata. PPAT (Tergugat I) terbukti melakukan pelanggaran jabatan karena tidak hadir dan tidak membacakan isi akta, sehingga bertanggung jawab secara administratif dan perdata atas kerugian yang timbul. Tergugat III sebagai kreditur bertanggung jawab karena menjual objek jaminan secara melawan hukum, sedangkan Tergugat IV sebagai pembeli tidak dapat mempertahankan haknya karena memperoleh tanah melalui akta yang batal demi hukum. Kantor Pertanahan sebagai Turut Tergugat juga berkewajiban membatalkan pencatatan hak milik dan mengembalikannya kepada Penggugat. Oleh karena itu, seluruh pihak dalam perkara ini memiliki tanggung jawab hukum masing-masing.

SUMMARY

FAUZAN SYAMSU, Master of Notary Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University. Pembatalan Akta Jual Beli Tanah Berbasis Hutang Dengan Kewajiban Pembayaran Hutang (Studi Putusan Nomor 3507 K/Pdt/2023). Advisory Commission, Chair: Prof. Tri Lisiani Prihatinah, S.H., M.A., Ph.D., members: Prof. Dr. Kartono, S.H., M.H.

In Indonesian land practice, references to land sale and purchase deeds often occur as collateral for debt repayment. This type of agreement is more appropriately regulated through a mortgage, not a sale and purchase deed, as occurred in Supreme Court Decision Number 3507 K/Pdt/2023. In this case, the Plaintiff (debtor) submitted two land certificates as debt collateral to Defendant III (creditor). Due to default, Defendant III (creditor) sold the land to Defendant IV (buyer) without the consent of the Plaintiff (debtor) and forced him to sign the sale and purchase deed in the absence of Defendant I (PPAT). The deed creation process was carried out illegally and did not comply with procedures. Although the Plaintiff's lawsuit was rejected at the first and appeal levels, the Supreme Court overturned both decisions and declared Deeds of Sale and Purchase Numbers 134/2016 and 135/2016 null and void. Deeds of sale and purchase cannot be used as debt collateral and must be made in accordance with legal procedures. The purpose of this research is to analyze the cancellation of debt-based sales and purchase deeds in Supreme Court Decision No. 3507 K/Pdt/2023, and to analyze the parties' responsibilities regarding the land sales and purchase deeds annulled in Supreme Court Decision No. 3507 K/Pdt/2023.

This research uses normative juridical methods, employing regulatory, case-based, and conceptual approaches. This research specification uses a prescriptive approach. The data required for this study utilizes secondary data obtained from library research, including primary, secondary, and tertiary legal materials. Primary, secondary, and tertiary legal materials will be explained qualitatively and normatively.

The results of the study indicate that the Supreme Court has properly considered the formal and material aspects in the creation of the deed. Both AJBs were declared null and void because they were made without consent, with elements of coercion, and did not comply with the procedures as stipulated in Article 22 of PP No. 37 of 1998 and Article 1320 of the Civil Code. The PPAT (Defendant I) was proven to have committed a breach of office because he was not present and did not read the contents of the deed, so he is administratively and civilly responsible for the losses incurred. Defendant III as the creditor is responsible for selling the collateral object unlawfully, while Defendant IV as the buyer cannot defend his rights because he obtained the land through a deed that is null and void. The Land Office as Co-Defendant is also obliged to cancel the registration of ownership rights and return it to the Plaintiff. Therefore, all parties in this case have their respective legal responsibilities.