

BAB V

PENUTUP

1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan sebagaimana telah diuraikan di atas dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Pembatalan akta jual beli berbasis hutang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023 menunjukkan bahwa dalam perkara tersebut terjadi karena cacat hukum, baik secara formil maupun materiil. Akta dibuat tanpa pembacaan di hadapan PPAT, tanpa kehadiran saksi sebagaimana diwajibkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, tidak memenuhi syarat subjektif berupa kesepakatan yang lahir dari kehendak bebas karena adanya tekanan dan penyalahgunaan keadaan. Akta digunakan sebagai alat jaminan perjanjian utang piutang, yang secara substansi merupakan penyelundupan hukum yang mengharuskan penjualan jaminan melalui pelelangan umum. Mahkamah Agung menegaskan bahwa akta tersebut batal demi hukum karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata dan bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.
2. Para pihak memiliki tanggung jawab berbeda dalam terjadinya perbuatan melawan hukum terkait pembuatan akta jual beli atas objek jaminan utang. PPAT bertanggung jawab secara administratif dan perdata karena membuat akta tanpa kehadiran pihak, tanpa pembacaan, serta tanpa kesepakatan sah. Penggugat tetap wajib melunasi utang, sementara Tergugat III harus mengembalikan uang kepada Tergugat IV karena penjualan objek jaminan dilakukan secara melawan hukum. Tergugat IV tidak memperoleh hak atas tanah karena akta jual beli batal demi hukum, dan Kantor Pertanahan Kota Batu wajib membatalkan pencatatan hak tersebut. Seluruh perbuatan tersebut mengakibatkan batalnya akta jual beli.

2. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di atas, maka penulis menyarankan sebagai berikut:

1. Kepada Penggugat disarankan untuk lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian utang piutang, memastikan seluruh isi dan konsekuensi hukum dipahami sebelum menandatangani, serta tidak menyerahkan jaminan tanpa kepastian prosedur. Tergugat III sebagai kreditur disarankan untuk tidak memanfaatkan kondisi lemah debitur dalam melakukan pelunasan utang. Tergugat IV sebagai pembeli disarankan untuk memastikan bahwa proses jual beli tanah dilakukan transparan, serta memastikan tidak terdapat cacat hukum pada objek yang dibeli, agar tidak menimbulkan kerugian hukum di kemudian hari.
2. Kepada PPAT disarankan untuk menjalankan tugas secara profesional dan independen dengan memastikan seluruh proses pembuatan akta dilaksanakan sesuai prosedur, termasuk kehadiran para pihak, pembacaan isi akta, serta kehadiran saksi secara sah. PPAT juga harus menjaga integritas dan kehati-hatian dalam setiap tindakan, agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah dan tidak menimbulkan sengketa atau pembatalan di kemudian hari.