

**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN HUTANG
PIUTANG YANG DISAMARKAN DENGAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Nomor
1297/Pdt.G/2022/PN Tng)**

SKRIPSI

**Ditulis Untuk Memenuhi Syarat
Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum**

Oleh:

**Nabila Zikri
NPM : 2106200301**



UMSU

Unggul | Cerdas | Terpercaya

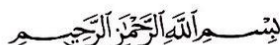
**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
MEDAN
2025**



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK/BAN-PT/Ak-Pj/PT/III/2024
Pusat Administrasi Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#) [umsu.ac.id](#)

Bila ada perubahan, harap agar diperhatikan
Kontak: 061-6622400



BERITA ACARA
UJIAN MEMPERTAHANKAN SKRIPSI SARJANA
BAGI MAHASISWA PROGRAM STRATA I

Panitia Ujian Sarjana Strata-I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dalam Sidangnya yang diselenggarakan pada hari Rabu, Tanggal **21 Juli 2025**, Jam 08.30 WIB sampai dengan selesai, setelah Mendengar, Melihat, Memperhatikan, Menimbang:

MENETAPKAN

NAMA : NABILA ZIKRI
NPM : 2106200301
PRODI / BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN HUTANG
PIUTANG YANG DISAMARKAN DENGAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Nomor
1297/Pdt.G/2022/PN Tng)
Dinyatakan : (A) Lulus Yudisium Dengan Predikat Istimewa
() Lulus Bersyarat, memperbaiki / Ujian Ulang
() Tidak Lulus

Setelah lulus dinyatakan berhak dan berwenang mendapatkan gelar **Sarjana Hukum (S.H)** Dalam Bagian **Hukum Perdata**.

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H., M.Hum
NIDN. 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H
NIDN. 0118047901

Anggota Penguji:

1. Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.
2. MUKLIS, S.H., M.H.
3. Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H.,CN., M.Kn.

1.
2.
3.



Bila memuat surat ini, agar diberikan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK.BAN-PT/Ak.Ppj/PT/TH/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [f](#) umsumedan [ig](#) umsumedan [t](#) umsumedan [yt](#) umsumedan

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PENETAPAN
HASIL UJIAN SKRIPSI MAHASISWA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

Berdasarkan Berita Acara Ujian Skripsi yang dilaksanakan pada hari **Senin** tanggal **21 Juli 2025**. Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, dengan ini menetapkan bahwa :

Nama : NABILA ZIKRI
NPM : 2106200301
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG YANG DISAMARKAN DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng)

Penguji : 1. Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H. NIDN:0113087101
2. MUKLIS, S.H., M.H. NIDN:0114096201
3. Dr. M. SYUKRAN YAMIN LUBIS, S.H.,CN., M.Kn. NIDN:0103057201

Lulus, dengan nilai A, Predikat Istimewa

Oleh karenanya dinyatakan berhak menggunakan gelar **Sarjana Hukum (S.H)**.

Ditetapkan di Medan
Tanggal, 21 Juli 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H.M.Hum.
NIDN: 0122087502

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H.
NIDN: 0118047901

PENGESAHAN SKRIPSI

Judul : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN
HUTANG PIUTANG YANG DISAMARKAN DENGAN
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan
Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng)


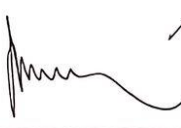

Nama : NABILA ZIKRI

Npm : 2106200301


Prodi / Bagian : Hukum / Hukum Perdata

Skrripsi tersebut diatas telah diujikan oleh Dosen Penguji Fakultas Hukum Universitas
Muhammadiyah Sumatera Utara pada tanggal 21 Juli 2025.

Dosen Penguji

		
<u>Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.</u> NIDN. 0113087101	<u>MUKJIS, S.H., M.H.</u> NIDN. 0114096201	<u>Dr. MSYUKRANYAMINI, U.B.S., S.H., C.N.</u> M.Ka. NIDN. 0103057201

Disahkan Oleh :
Dekan Fakultas Hukum UMSU


Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN: 0122087502

Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.
NIDN. 0113087101



UMSU
Unggul, Cerdas, Berprestasi

Bila menerima surat ini agar disediakan
Nomor dan tanggalnya

MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA

FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 174/SK.BAN-PT/Ak.Ppj/PT/III/2024
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 – 66224567 Fax. (061) 6625474-6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

BUKTI PENDAFTARAN UJIAN SKRIPSI

Panitia Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara telah menerima Pendaftaran Ujian Skripsi:

Nama : NABILA ZIKRI
NPM : 2106200301
Prodi/Bagian : HUKUM/ HUKUM PERDATA
Judul Skripsi : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG YANG DISAMARKAN DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng)
Dosen Pembimbing : Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H.
NIDN. 0113087101

Selanjutnya layak untuk diujikan

Medan, 25 Juni 2025

PANITIA UJIAN

Ketua

Sekretaris

Assoc. Prof. Dr. FAISAL, S.H. M.Hum.
NIDN. 0122087502

Assoc. Prof. Dr. ZAINUDDIN, S.H., M.H.
NIDN. 0118047901



UMSU
Unggul | Cerdas | Terpercaya

FAKULTAS PENDIDIKAN, LINGGUistik, Sains & Pengembangan Peminatan Pascasarjana
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

UMSU Terakreditasi A Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 89/SK/BAN-PT/Akred/PT/III/2019
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20236 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<http://fahum.umsu.ac.id> fahum@umsu.ac.id [fahum](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

NAMA : NABILA ZIKRI
NPM : 2106200301
PRODI/BAGIAN : HUKUM/HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN HUTANG
PIUTANG YANG DISAMARKAN DENGAN PERJANJIAN
PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Nomor
1297/Pdt.G/2022/PN Tng)

Disetujui Untuk Disampaikan Kepada
Panitia Ujian Skripsi

Medan, 05 Juni 2025

Dosen Pembimbing

Dr. GUNTUR RAMBEY, S.H., M.H
NIDN: 0113087101



MAJELIS PENDIDIKAN TINGGI PENELITIAN & PENGEMBANGAN PIMPINAN PUSAT MUHAMMADIYAH
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SUMATERA UTARA
FAKULTAS HUKUM

Akreditasi Unggul Berdasarkan Keputusan Badan Akreditasi Nasional Perguruan Tinggi No. 1913/SK/BAN-PT/Ak.KP/PT/XII/2022
Pusat Administrasi: Jalan Mukhtar Basri No. 3 Medan 20238 Telp. (061) 6622400 - 66224567 Fax. (061) 6625474 - 6631003
<https://umsu.ac.id> rektor@umsu.ac.id [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#) [umsu](#)

KARTU BIMBINGAN SKRIPSI


NAMA : NABILA ZIKRI
NPM : 2106200301
PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG YANG DISAMARKAN DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng)

PEMBIMBING : Dr. Guntur Rambey, S.H., M.H


No.	TANGGAL	MATERI BIMBINGAN	TANDA TANGAN
	25/Jan/2025	Acc judul	CM
	8/Feb/2025	Acc seminar proposal	CM
	16/Mei/2025	Penyerahan skripsi	CM
	19/Mei/2025	Bimbingan	CM
	23/Mei/2025	Bimbingan	CM
	26/Mei/2025	Bimbingan	CM
	28/Mei/2025	Bimbingan	CM
	2/Juni/2025	Bedah buku	CM
	5/Juni/2025	Acc disidangkan	CM

Mahasiswa dengan data dan judul skripsi tersebut di atas telah melalui proses bimbingan dan telah dilakukan pemeriksaan terhadap daftar pustaka, oleh karenanya skripsi tersebut disetujui untuk diujikan.

Diketahui:
Dekan Fakultas Hukum


Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum.
NIDN: 0122087502

Dosen Pembimbing


Dr. Guntur Rambey, S.H., M.H
NIDN: 0113087101

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN

Saya mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara yang bertandatangan di bawah ini :

NAMA : NABILA ZIKRI

NPM : 2106200301

PRODI/BAGIAN : HUKUM/ HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI : ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN HUTANG PIUTANG YANG DISAMARKAN DENGAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (Studi Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng)

Dengan ini menyatakan sesungguhnya bahwa Skripsi yang saya tulis secara keseluruhan adalah hasil penelitian karya saya sendiri, kecuali pada bagian-bagian yang dirujuk sumbernya. Apabila ternyata di kemudian hari skripsi ini diketahui merupakan hasil plagiat atau merupakan karya orang lain, maka dengan ini saya menyatakan bersedia menerima sanksi akademik sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Medan, 10 JUNI 2025

Saya yang menyatakan,



NABILA ZIKRI

KATA PENGANTAR



Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Segala puji dan syukur penulis ucapkan atas kehadiran Allah SWT yang maha pengasih lagi maha penyayang atas segala rahmat dan karunianya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi ini. Skripsi merupakan salah satu persyaratan bagi setiap mahasiswa yang ingin menyelesaikan studinya di Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Penulis menyadari bahwa tugas akhir ini masih kurang sempurna dalam hal isi maupun pemakaian bahasa, sehingga penulis memohon kritikan yang membangun untuk penulisan selanjutnya. Dengan pengetahuan dan pengalaman yang terbatas akhirnya penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Hutang Piutang yang Disamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng)”**

Terimakasih yang tidak terhingga penulis ucapkan kepada Ayahanda (Mayor (Purn) Rudi Suparman) dan Ibunda (Rita Dewi Handayani), cahaya hidupku, yang selalu menjadi sumber kekuatan dalam setiap langkahku. Terimakasih atas pelukan hangat, doa yang tak pernah putus dan keyakinan kalian padaku, bahkan saat aku meragukan diriku sendiri. Segala pencapaian ini adalah buah cinta dan pengorbanan kalian yang tak ternilai. Terimakasih kepada Bude Ida (Kakak dari ayah) yang telah

ikhlas memberikan kesempatan bagi penulis untuk melanjutkan kuliah hingga saat ini. Terimakasih kepada saudara saudariku (Ari Yudha S.E, Wury Afrianty S.H, Tri Rutama S.H, dan Wulan Fatwandhita S.M) yang selalu memberikan dukungan, doa, dan semangat selama proses perkuliahan hingga penyusunan skripsi ini. Terimakasih kepada abang iparku (Ahmad Afandy Mulyawan S.H) yang telah memberikan dukungan dan informasi dalam penyusunan skripsi ini. Terimakasih juga penulis ucapkan kepada keluarga besar penulis yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah meningkatkan motivasi penulis untuk segera mendapatkan gelar ini.

Selama masa perkuliahan hingga penyelesaian tugas akhir ini, penulis telah banyak menerima doa, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan setulus hati penulis ingin mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Agussani., M.AP selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
2. Bapak Assoc. Prof. Dr. Faisal, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
3. Bapak Assoc. Prof. Dr. Zainuddin, S.H., M.H selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
4. Ibu Dr. Atikah Rahmi, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.

5. Bapak Dr. Guntur Rambey, S.H., M.H. selaku dosen pembimbing skripsi yang telah memberikan bimbingan serta arahan yang begitu berarti selama proses penulisan skripsi ini.
6. Seluruh Bapak dan Ibu Dosen serta seluruh jajaran karyawan Biro Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara.
7. Kepada sahabat terbaik penulis, Mutia ar-ridha dan Cahiya faranisa hasibuan yang selalu ada dalam suka dan duka. Terimakasih selalu bersedia mengulurkan tangan saat aku membutuhkan bantuan dan menjadi tempat berkeluh kesahku.
8. Kepada sahabat tersayangku Freaky Girls (Awa, Desi, Dea, Inok, dan Puput). Terimakasih atas dukungan dan semangat yang kalian berikan. Terimakasih atas kebersamaan yang tulus dan penuh canda. Kalian membuat hidupku terasa lebih ringan dan berwarna.
9. Kepada Sahabat seperjuangan di bangku kuliah (Awa, Tiara, Ayu, Alya) yang telah menjadi bagian dari perjalanan ini. Terimakasih atas canda, cerita, pelukan, nasihat, bahkan drama-drama kecil yang bikin semuanya terasa hidup. Terimakasih telah hadir dan bertahan bersama.
10. Kepada seorang pria yang menemani penulis dari awal kuliah, terimakasih selalu memberi semangat, kesabaran, bantuan dan dukungan tanpa henti selama proses penyusunan skripsi ini. Terimakasih telah menjadi tempat berkeluh kesah disaat saya merasa lelah dan ragu, serta terus percaya bahwa saya mampu menyelesaikannya.

11. Kepada diriku sendiri NABILA ZIKRI terimakasih telah bertahan sejauh ini.

Terimakasih untuk segala usaha dalam diam, untuk tangis yang disimpan rapat, dan untuk setiap hari yang berhasil dilewati dengan berat. Sesulit apapun prosesnya, ini merupakan pencapaian yang patut dibanggakan untuk diri sendiri. Jangan lupa untuk bahagia dan terus percaya bahwa kamu bisa melangkah lebih jauh lagi.

Semoga segala kebaikan yang telah diberikan oleh seluruh pihak yang telah membantu dan kebersamai penulis dalam proses penyelesaian tugas akhir ini dibalas oleh Allah SWT.

Demikianlah penulis mengucapkan syukur dan terimakasih, semoga tugas akhir ini bermanfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan bagi semua pihak yang membacanya khususnya penulis dan dapat memajukan pendidikan dimasa yang akan datang. Penulis juga memohon maaf atas segala kekurangan yang ada, karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT.

Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh

Medan, 14 Mei 2025

**Hormat Saya
Penulis,**

**Nabila Zikri
2106200301**

ABSTRAK

Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Hutang Piutang yang Disamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng)

NABILA ZIKRI

Manusia sebagai makhluk sosial senantiasa saling berinteraksi dan membentuk hubungan hukum dalam kehidupan sehari-hari salah satunya melalui perjanjian hutang piutang. Biasanya perjanjian hutang piutang kerap disertai dengan jaminan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan bagi kreditur. Namun dalam praktiknya ditemukan bahwa objek jaminan seperti tanah justru diserahkan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), padahal secara hukum seharusnya menggunakan Akta Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan debitur seperti pada kasus Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng, di mana timbul sengketa antara ahli waris debitur dan kreditur akibat penggunaan PPJB sebagai jaminan hutang piutang sehingga memperlihatkan perlunya penegasan terhadap bentuk jaminan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yakni penelitian yang mempelajari hukum sebagai norma atau aturan yang berlaku dalam masyarakat yang menjadi pedoman bagi perilaku setiap individu.

Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang merupakan tindakan yang tidak sesuai dengan fungsi hukum yang seharusnya memberikan kepastian, keadilan, dan perlindungan bagi para pihak. Praktik semacam ini dapat menyebabkan perjanjian tersebut batal demi hukum karena bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu dalam memutus perkara seperti ini hakim dituntut untuk tidak hanya melihat bentuk atau formalitas perjanjian semata melainkan harus menggali dan memahami substansi serta maksud dari para pihak dalam perjanjian tersebut agar dapat menghasilkan putusan yang adil dan mencerminkan keadilan substantif. Edukasi hukum penting agar masyarakat memahami perbedaan perjanjian hutang piutang dan jual beli menghindari penyalahgunaan yang merugikan. Untuk mencegah dan menyelesaikan konflik akibat penyalahgunaan bentuk perjanjian mediasi atau negosiasi perlu diutamakan karena lebih efisien, fleksibel, dan adil dibanding proses litigasi yang formal dan memakan waktu.

Kata Kunci: (Hutang Piutang, Jual Beli, PPJB).

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	i
ABSTRAK	v
DAFTAR ISI	vi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang	1
1. Rumusan Masalah	7
2. Tujuan Penelitian	7
B. Manfaat Penelitian	8
C. Definisi Operasional	9
D. Keaslian Penelitian	11
E. Metode Penelitian	13
1. Jenis Penelitian	13
2. Sifat Penelitian	14
3. Pendekatan Penelitian	14
4. Sumber Data	15
5. Alat Pengumpul Data	16
6. Analisis Data	17
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	18
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian	18
B. Perjanjian Hutang Piutang	26
C. Tinjauan Umum tentang Perikatan	27
D. Jual Beli	32
BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....	35
A. Keabsahan Perjanjian Hutang Piutang yang Disamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	35
B. Penyelesaian Hukum terhadap Perjanjian Hutang Piutang yang Disamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli	46

C. Pertimbangan hakim mengenai perjanjian dalam putusan nomor 1297/Pdt.G/2022/Pn Tng	54
BAB IV KESIMPULAN DAN SARAN.....	67
A. Kesimpulan.....	67
B. Saran.....	68
DAFTAR PUSTAKA.....	70

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia merupakan makhluk sosial yang secara kodrati tidak dapat hidup sendiri. Dalam kehidupan sehari-hari manusia saling membutuhkan satu sama lain untuk memenuhi kebutuhan hidup, baik dari kebutuhan fisik, emosional, dan sosial. Manusia sebagai makhluk sosial tercermin dari kebiasaannya, yang suka berinteraksi dan membangun hubungan untuk melakukan kegiatan bersama. Seperti firman Allah dalam surah Al-Hujurat ayat 13 yang menyatakan tentang hubungan antar sesama manusia:

يَا أَيُّهَا النَّاسُ إِنَّا خَلَقْنَاكُمْ مِنْ ذَكَرٍ وَأُنْثَىٰ وَجَعَلْنَاكُمْ شُعُوبًا وَقَبَائِلَ
لِتَعَارَفُوا ۚ إِنَّ أَكْرَمَكُمْ عِنْدَ اللَّهِ أَتْقَىٰكُمْ ۚ إِنَّ اللَّهَ عَلِيمٌ خَبِيرٌ

Artinya:

“Wahai manusia, Kami telah menciptakan kamu dari seorang laki-laki dan perempuan. Lalu menjadikan kamu berbangsa-bangsa dan bersuku-suku agar saling mengenal. Sesungguhnya yang paling mulia di sisi Allah adalah orang yang paling bertakwa. Sesungguhnya Allah Maha Mengetahui lagi Mahateliti.”

Proses interaksi ini menciptakan ikatan di antara individu, yang dalam konteks hukum dikenal sebagai perikatan. Perikatan diartikan sebagai hubungan hukum yang terjadi di antara dua orang atau lebih, yang dimana satu pihak berhak menerima prestasi

dan pihak lain berkewajiban memberikan prestasi.¹ Pasal 1233 KUH Perdata menyatakan "Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang". Artinya perikatan bersumber dari Perjanjian dan Undang-Undang.² Dalam konteks ini, perjanjian menjadi salah satu instrumen utama yang mengatur hubungan hukum antara para pihak.

Menyingung tentang perjanjian, adapun pengertian perjanjian menurut Subekti adalah suatu proses di mana satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang berjanji satu sama lain untuk melakukan sesuatu. Dari hubungan tersebut timbul yang disebut perikatan, di mana perjanjian yang dibuat menciptakan perikatan antara dua pihak yang terlibat. Perjanjian itu sendiri berupa rangkaian kata yang berisi janji atau komitmen yang diucapkan atau ditulis.³

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), perjanjian didefinisikan sebagai "suatu perbuatan di mana satu pihak mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu, dan pihak lainnya berhak untuk menuntut pelaksanaan perbuatan tersebut."

Berdasarkan definisi di atas, perjanjian dapat disimpulkan sebagai suatu hubungan hukum yang timbul dari adanya kesepakatan antara dua pihak atau lebih, di mana masing-masing pihak sepakat untuk saling mengikatkan diri dalam hal melakukan atau

¹ Nanda amalia, 2013, *Hukum Perikatan*, Lhokseumawe: Unimal press, halaman 2.

² *Ibid.*

³ Joko Sriwido dan Kristiawanto, 2021, *Memahami Hukum Perikatan*, Yogyakarta: Kepel Press, halaman 104.

tidak melakukan suatu perbuatan tertentu. Perbuatan tersebut memiliki konsekuensi hukum yang berkaitan erat dengan timbulnya hak dan kewajiban bagi para pihak yang terlibat. Dengan kata lain, perjanjian merupakan suatu alat hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan para pihak dalam suatu hubungan hukum yang sah menurut hukum yang berlaku.

Salah satu jenis perjanjian yang sering dijumpai dalam praktik adalah perjanjian hutang piutang. Perjanjian hutang piutang merupakan kesepakatan antara kreditur dan debitur, dimana kreditur memberikan pinjaman berupa uang atau barang kepada debitur, dan debitur mempunyai kewajiban untuk mengembalikannya sesuai dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati. Biasanya, untuk memberikan rasa aman bagi kreditur, debitur menyerahkan jaminan sebagai bentuk tanggungjawab atas kewajibannya.⁴

Menurut M. Bahsan jaminan merujuk pada segala bentuk aset atau objek yang diterima oleh kreditur dari debitur sebagai bentuk perlindungan terhadap risiko gagal bayar dalam transaksi utang piutang.⁵ Dalam hukum jaminan terdapat prinsip bahwa kreditur tidak diperkenankan untuk membuat perjanjian yang memungkinkan mereka memiliki secara langsung aset yang dijadikan jaminan sebagai pelunasan utang debitur.⁶

⁴ Ahmad Habib Alfathoni, M. Syahrul Borman, Dudik Djaja Sidarta. (2024). "Kekuatan Hukum Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perjanjian di Indonesia", Jurnal Pendidikan Tambusai, Volume 8 Nomor 2, halaman 34842.

⁵ Ashibly, 2018, *Hukum Jaminan*, Bengkulu: MIH Unihaz, halaman 16.

⁶ Suharnoko, 2018, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, halaman 25.

Namun dalam praktiknya, Kreditur berupaya menghindari ketentuan diatas dengan membuat perikatan jual beli dengan hak membeli kembali untuk menyelebungi perjanjian hutang piutang. ⁷Salah satu bentuknya adalah ketika tanah dijadikan objek jaminan dalam perjanjian hutang piutang, di mana debitur menyerahkan tanah kepada kreditur melalui perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Seharusnya jika hak atas tanah dijadikan jaminan utang, proses yang tepat bukanlah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) melainkan membuat Akta Hak Tanggungan (HT) sesuai Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.⁸

Meletakkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) di atas perjanjian utang piutang tidak diperbolehkan karena pada hakikatnya tindakan tersebut merupakan bentuk penyamaran terhadap maksud dan tujuan sebenarnya dari para pihak, yaitu sebagai jaminan atas utang. Penyusunan perjanjian yang tidak mencerminkan keadaan hukum yang sesungguhnya ini bertentangan dengan asas itikad baik yang menjadi dasar dalam setiap hubungan kontraktual. Selain itu praktik semacam ini dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di hadapan notaris sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah atau bangunan yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷ *Ibid.*

⁸ Aep Sulaeman. (2021). "Penyelundupan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Hutang Piutang dengan Cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli", Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum, Vol 20. No 2, halaman 22-23.

(PPAT). ⁹Artinya PPJB adalah perjanjian pendahuluan jual beli, bukan alat jaminan, sehingga penggunaannya dalam konteks utang piutang dapat merugikan debitur. Penyamaran ini juga dapat menimbulkan sengketa hukum dan ketidakseimbangan hak para pihak. Namun masyarakat masih sering melakukan praktik meletakkan PPJB di atas perjanjian utang piutang karena dianggap lebih praktis, cepat, dan memberikan kepastian bagi kreditur tanpa melalui prosedur jaminan resmi seperti hak tanggungan.

Kasus seperti ini tercermin dalam Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng, dimana putusan tersebut memuat kasus dari penggugat I (Nur intan dalimunte) dan penggugat II (Della rosa daulay) melawan tergugat I (Temy budiati) dan tergugat II (David trisnadi). Kasus bermula pada Februari 2017 ketika Mohammad Budi Dharma, ditawarkan oleh Darwis selaku pengembang untuk membeli satu unit rumah di Cluster Vistaloka Residence Blok B No.3 Kav.5 yang dimiliki oleh Temy Budiati seharga Rp864.000.000. Mohammad Budi Dharma setuju untuk membeli rumah tersebut dengan pembayaran lunas bertahap yang kemudian diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Temy Budiati.

Pada Oktober 2018 Nur Intan Dalimunthe juga menerima tawaran dari Darwis untuk membeli rumah di Cluster Vistaloka Residence Blok B No.3 Kav.6, yang bersebelahan dengan rumah Mohammad Budi Dharma dengan harga yang sama dan skema pembayaran lunas bertahap. Kemudian tanggal 30 Oktober Mohammad Budi Dharma belum melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.74.000.000 sehingga

⁹ Christopher Nicolas Cowandy. (2021). "Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang Dibalik Perjanjian Pengikatan Jual beli", Jurnal Education and development, Vol.9 No.4, halaman 1.

Mohammad Budi Dharma melalui Temy Budiati meminjam uang sebesar Rp.750.000.000 kepada Koh Andy dan Koh Ahoi dengan tempo waktu 3 bulan untuk mengembalikan uang pinjaman tersebut. Kemudian sisa pembayaran rumah telah dilunasi oleh Mohammad Budi Dharma begitupun dengan pinjaman uangnya. Namun meskipun pembayaran telah lunas Temy Budiati melalui Darwis belum menandatangani Akta Jual Beli, sehingga kepemilikan kedua rumah masih atas nama Temy Budiati.

Pada tanggal 8 bulan Februari 2022 Mohammad Budi Dharma meminjam uang sejumlah Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jaminan berupa SHM Nomor 8531 dengan luas tanah 81 M² dan SHM Nomor 8530 Luas tanah 81 M² yang beralamat di Cluster Vistaloka Residance Kav.5-6 RT.03/RW.04, Serua Ciputat-Tangerang Selatan atas nama Temy Budiati. Hal tersebut tertuang dalam surat pernyataan tanggal 8 Februari 2022. Dalam pernyataan tersebut tertuang klausul “dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa pihak kedua (Mohammad Budi Dharma) telah menerima pinjaman uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dari pihak Funder yaitu David Trisnadi dengan jaminan SHM Nomor 8531 dengan luas tanah 81 M² dan SHM Nomor 8530 Luas tanah 81 M² yang beralamat di Cluster Vistaloka Residance Kav.5-6 RT.03/RW.04, Serua Ciputat-Tangerang Selatan atas nama Temy Budiati (pihak pertama) dimana dengan sepengetahuan dan persetujuan pihak kedua, kedua jaminan aset tersebut telah dilakukan pengikatan PPJB (pengikatan Perjanjian jual beli) antara Ibu Temi Budiati dengan David Trisnadi”.

Ternyata pada tanggal 5 Agustus 2022 Mohammad Budi Dharma meninggal dunia, kemudian pada tanggal 10 Agustus 2022 David Trisnadi mendatangi rumah Mohammad Budi Dharma dan bertemu dengan ahli warisnya lalu berkata rumah tersebut sudah menjadi miliknya berdasarkan PPJB Nomor 6 dan Nomor 7 tanggal 08 Februari 2022. Akibatnya ahli waris dari Mohammad Budi dharma mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang, sebab ahli waris yang ingin mengembalikan hutang Mohammad Budi Dharma ditolak oleh David Trisnadi.

Berdasarkan kasus di atas penulis tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai aspek hukum yang terkait dan mengangkat judul penelitian **“Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Hutang Piutang yang Disamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng).”** Untuk mengkaji lebih lanjut permasalahan tersebut penulis merumuskan beberapa pertanyaan penelitian yang akan menjadi fokus utama dalam pembahasan yaitu sebagai berikut.

1. Rumusan Masalah

- a. Bagaimana keabsahan perjanjian hutang piutang yang disamakan dengan perjanjian pengikatan jual beli?
- b. Bagaimana penyelesaian hukum terhadap perjanjian hutang piutang yang disamakan dengan perjanjian pengikatan jual beli?
- c. Bagaimana pertimbangan hakim mengenai perjanjian dalam putusan nomor 1297/Pdt.G/2022/Pn Tng?

2. Tujuan Penelitian

- a. Penelitian ini bertujuan untuk menelaah aspek-aspek hukum yang berkaitan

dengan keabsahan perjanjian hutang piutang yang disamakan sebagai jual beli.

- b. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman tentang cara penyelesaian sengketa semacam ini dalam praktik nyata, sehingga dapat memperluas pemahaman terkait mekanisme dan langkah-langkah hukum yang ditempuh dalam menghadapi kasus serupa.
- c. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dan menguraikan pertimbangan hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutuskan perkara tersebut.

B. Manfaat Penelitian

Manfaat penelitian dibagi menjadi dua kategori yaitu teoritis dan praktis.¹⁰ Adapun manfaat penelitian dalam penulisan ini adalah:

1. Manfaat Teoritis

Manfaat teoritis merupakan sumbangan spesifik dari penyelenggara penelitian terhadap kemajuan teori-teori yang diterapkan dalam penelitian serta disiplin ilmu yang diteliti.¹¹ Adapun manfaat teoritis dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang signifikan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam memahami konsep perjanjian hutang piutang yang disamakan dengan perikatan jual beli. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi akademis dalam menganalisis berbagai permasalahan yuridis yang muncul akibat penyamaran suatu perjanjian.

¹⁰ Faisal, *et.al*, 2023, *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*, Medan:Pustaka Prima, halaman 5.

¹¹ Nurul Ilmiyah, *et.al*, 2021, *Mudahnya Memahami Metode Penelitian (Pengertian dan Konsep Dasar)*, Bojonegoro: CV. Agrapana Media, halaman 48.

Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan kerangka kerja yang sistematis dan komprehensif untuk mengidentifikasi potensi permasalahan hukum yang timbul, serta memberikan solusi yang tepat berdasarkan kajian hukum yang mendalam.

2. Manfaat Praktis

Manfaat praktis mengacu pada kontribusi yang diberikan kepada objek penelitian, kelompok, individu atau organisasi.¹² Adapun manfaat praktis dalam penelitian ini diharapkan dapat berfungsi sebagai panduan praktis bagi notaris, advokat, konsultan hukum, dan penegak hukum dalam menangani kasus serupa, dengan memberikan pemahaman tentang bagaimana pengadilan menilai dan memutuskan perkara terkait perjanjian yang disamakan. Secara lebih luas, penelitian ini diharapkan dapat memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya kejujuran dan keterbukaan dalam membuat perjanjian untuk menciptakan kepastian hukum dan melindungi hak-hak semua pihak yang terlibat.

C. Definisi Operasional

Berdasarkan judul yang telah diajukan yakni “Analisis Yuridis terhadap Perjanjian Hutang Piutang yang Disamakan dengan Perikatan Jual Beli (Studi Putusan Nomor 1297/PPdt.G/2022/PN Tng)” maka definisi operasional dari penelitian ini dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Analisis yuridis merupakan serangkaian tindakan yang meliputi pengamatan, deskripsi atau penyusunan ulang suatu objek dengan memanfaatkan parameter

¹² *Ibid.*

hukum sebagai acuan untuk menarik kesimpulan mengenai objek tersebut dalam konteks hukum.¹³ Dalam penelitian ini, analisis yuridis digunakan untuk mengkaji legalitas, keabsahan, serta konsekuensi hukum dari perjanjian hutang piutang yang disamakan dengan perikatan jual beli berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia.

2. Perjanjian hutang piutang dalam penelitian ini adalah perjanjian antara kreditur dan debitur, dimana kreditur meminjamkan uang kepada debitur dan debitur wajib membayar. Biasanya dalam perjanjian hutang ada jaminan yang diberikan oleh debitur kepada kreditur sebagai perlindungan bagi kreditur terhadap resiko gagal bayar. Dalam penelitian ini perjanjian hutang piutang terjadi antara pewaris penggugat selaku kreditur dan tergugat II selaku debitur, dengan jaminan kedua rumah.
3. Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan kesepakatan yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di hadapan notaris sebelum pembuatan AJB tanah atau bangunan yang dilaksanakan di hadapan PPAT. Dalam penelitian ini Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang akan dibahas berfungsi sebagai alat pengikat dalam perjanjian hutang piutang meskipun diketahui hubungan tersebut adalah hutang piutang.
4. Jual beli yang dilakukan dalam penelitian ini adalah jual beli rumah yang dilakukan oleh pewaris penggugat selaku pembeli dan tergugat I selaku penjual.

¹³ Kamus Hukum, “Analisis Yuridis ” <https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/> diakses pada tanggal 29 Januari 2025 Pukul 17.19.

5. Penyamaran perjanjian dalam penelitian ini mengacu pada tindakan atau klausul dalam perjanjian hutang piutang yang menyatakan debitur wajib membeli kembali aset yang telah dijaminkan karena sudah ada perikatan PPJB sebelumnya.

D. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil pencarian yang dilakukan oleh penulis, ditemukan beberapa studi dari peneliti lain yang membahas topik serupa dengan topik yang sedang diteliti. Dari berbagai judul penelitian yang pernah disusun oleh peneliti sebelumnya, terdapat 3 judul yang memiliki kesamaan yang cukup dekat dengan topik yang dibahas dalam skripsi ini, yaitu:

1. Tesis yang berjudul “Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak Dan Notaris” ditulis oleh Iva Latifah Permana, Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Tahun 2023. Tesis tersebut berfokus pada mekanisme dan syarat-syarat keabsahan perjanjian serta dampak hukum dari perjanjian tersebut, baik bagi pihak-pihak yang terlibat maupun notaris. Dalam tesis ini mengkaji Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/Pdt/2016.
2. Jurnal yang berjudul “Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang Di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli”. Ditulis oleh Christopher Nicolas Cowandy yang diterbitkan dalam *Jurnal Education and development*, Vol.9 No.4 Edisi Nopember 2021. Jurnal tersebut menggunakan metode penelitian normatif dan membahas hubungan hukum antara perjanjian utang-piutang dan perjanjian pengikatan jual

beli dalam konteks hukum perdata Indonesia secara umum. Penulis mengkaji bagaimana kedudukan dan pengaruh perjanjian utang-piutang dapat mempengaruhi pengikatan jual beli serta mengulas mekanisme hukum yang mengatur kedua jenis perjanjian tersebut. Tujuan dari jurnal ini adalah untuk memahami interaksi antara kedua jenis perjanjian dalam kerangka hukum yang ada, tanpa merujuk pada kasus spesifik.

3. Jurnal yang berjudul “Aspek Legal dan Ekonomis dari Perikatan Jual Beli dalam Penyelesaian Hutang”, yang ditulis oleh Niswatin Khoiriyah dan Bambang Arwanto yang diterbitkan dalam Jurnal Hukum, Politik dan Humaniora Volume. 1 No. 3 September 2024. Jurnal ini menggunakan metode penelitian normatif untuk mengkaji bagaimana kedudukan perjanjian utang-piutang dapat mempengaruhi atau terkait dengan pengikatan jual beli di Indonesia. Dalam jurnal ini, penulis menjelaskan mekanisme hukum yang mengatur kedua jenis perjanjian tersebut dan menganalisis dampak dari regulasi hukum terhadap pelaksanaan perjanjian. Penekanan utama adalah pada pentingnya memahami interaksi antara perjanjian utang-piutang dan jual beli, serta potensi adanya ketentuan yang saling mendukung atau bertentangan di antara keduanya. Jurnal ini bertujuan untuk memberikan wawasan mengenai aspek legal dan ekonomis dari praktik tersebut, serta implikasinya bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi.

Berdasarkan ketiga penelitian diatas, perbedaanya yakni skripsi saya khusus menganalisis Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng. Skripsi saya tidak hanya membahas tentang keabsahan perjanjian hutang piutang yang disamakan dengan

perikatan jual beli, tetapi juga mengkaji pertimbangan hakim dalam memutuskan perkara tersebut. Selain itu, skripsi saya berusaha memberikan rekomendasi mengenai penyelesaian hukum yang lebih adil.

E. Metode Penelitian

Metode penelitian dapat diartikan sebagai cabang ilmu yang mempelajari langkah-langkah atau prosedur yang harus ditempuh dalam melaksanakan penelitian dengan cara yang terstruktur dan terorganisir. Tujuannya adalah untuk memastikan bahwa proses penelitian dilakukan secara sistematis, terencana, dan mengikuti kaidah-kaidah ilmiah yang berlaku.¹⁴ Adapun metode penelitian yang dilakukan yakni:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yakni penelitian yang mempelajari hukum sebagai norma atau aturan yang berlaku dalam masyarakat, yang menjadi pedoman bagi perilaku setiap individu.¹⁵ Penelitian ini menitikberatkan pada analisis terhadap peraturan perundang-undangan, asas-asas hukum, teori hukum, serta putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan yang dikaji. Penelitian hukum normatif bertujuan untuk mengidentifikasi dan memahami bagaimana seharusnya hukum diterapkan dalam situasi tertentu, serta menilai kesesuaian praktik hukum dengan norma hukum yang

¹⁴ Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita, 2022, *Penelitian Hukum*, Malang:Setara Press, halaman 2.

¹⁵ *Ibid.* halaman 43.

ideal.

2. Sifat Penelitian

Penelitian merupakan sarana yang digunakan oleh manusia untuk memperkuat, membangun, dan mengembangkan pengetahuan. Proses penelitian dimulai ketika seseorang berupaya untuk menemukan solusi terhadap suatu masalah dengan cara yang sistematis, menggunakan metode dan teknik ilmiah tertentu. Dengan demikian, sifat penelitian yang digunakan penulis adalah penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif merupakan jenis penelitian yang bertujuan untuk menjelaskan serta memberikan gambaran secara menyeluruh mengenai kondisi hukum yang berlaku di suatu wilayah, fenomena yuridis yang terjadi, atau suatu peristiwa hukum tertentu dalam masyarakat.¹⁶

3. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan Undang-undang (*statute approach*). Penelitian ini dilakukan dengan menganalisis berbagai sumber hukum, termasuk sumber hukum primer seperti undang-undang, peraturan, dan putusan pengadilan, serta sumber hukum sekunder seperti literatur hukum, jurnal, dan pendapat para ahli hukum. Pendekatan ini bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan isu hukum yang sedang diteliti.¹⁷

¹⁶ Muhaemin, 2020, *Metode Penelitian Hukum*. Mataram:Mataram University Press, halaman 26.

¹⁷ Eka N.A.M Sihombing,Cynthia Hadita, *Op.Cit.*, halaman 20.

4. Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian hukum ini terdiri sebagai berikut:

- a. Data yang berasal dari hukum Islam yaitu Al-Qur'an (QS. Al-Hujurat ayat 13), sering kali disebut sebagai data kewahyuan. Dalam penelitian ini, ayat-ayat Al-Qur'an dicantumkan sebagai dasar untuk mengkaji, menganalisis, dan menjawab permasalahan yang sedang diteliti.
- b. Data sekunder mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, dan sebagainya.¹⁸ Data sekunder terdiri dari:
 1. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan yang terdiri dari Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana, Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Undang-undang No.37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa , Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, Putusan Mahkamah Agung

¹⁸ *Ibid.* halaman 51.

Nomor 78/PK/Pdt/198, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1729 PK/PDT/2004.

2. Bahan hukum sekunder, terdiri dari buku-buku dan karya tulis ilmiah yang relevan dengan objek penelitian. Sumber-sumber ini memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti artikel, jurnal, dan buku-buku yang dianggap berkaitan dengan isu pokok yang dibahas.¹⁹
3. Bahan Hukum tersier, yaitu sumber yang memberikan panduan atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus hukum, kamus bahasa, ensiklopedia umum, dan ensiklopedia hukum.²⁰

5. Alat Pengumpul Data

Penelitian ini menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

1. *Offline*, yaitu mengumpulkan data melalui studi kepustakaan (*library research*) secara langsung dengan mengunjungi toko buku, perpustakaan di Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, atau kampus lainnya untuk mendapatkan data sekunder seperti buku-buku hukum, dokumen, jurnal ilmiah, peraturan perundang-undangan, dan sumber lain yang diperlukan dalam penelitian ini.
2. *Online*, yaitu studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan mencari informasi melalui media internet untuk mengumpulkan data sekunder yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

¹⁹ *Ibid.*

²⁰ Muhaimin, *Op.Cit.* halaman 62.

6. Analisis Data

Pada penelitian ini analisis yang digunakan adalah analisis kualitatif yaitu pemilihan teori dasar, norma, dan Pasal-Pasal yang terdapat dalam Undang-Undang yang relevan dengan permasalahan. Data yang dianalisis dengan metode kualitatif kemudian dibuatlah dalam bentuk uraian yang sistematis. Setelah itu, semua data disaring, diolah, dan dinyatakan secara deskriptif guna memberikan solusi terkait permasalahan yang dimaksudkan. Data yang digunakan dalam penelitian ini bukan berupa angka, melainkan disajikan dalam bentuk kata-kata atau penjelasan verbal.²¹

²¹Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita, *Op.Cit*, halaman 61.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian

Berdasarkan hukum perjanjian, perjanjian berasal dari istilah “*Overeenkomst*” dalam bahasa belanda atau “*Agreement*” dalam bahasa Inggris.²² Menggambarkan suatu kejadian di mana seseorang membuat janji kepada orang lain, atau dapat dikatakan sebagai peristiwa di mana dua pihak atau lebih sepakat untuk melakukan suatu tindakan tertentu.²³

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata “suatu perbuatan di mana satu pihak mengikatkan diri untuk melakukan sesuatu, dan pihak lainnya berhak untuk menuntut pelaksanaan perbuatan tersebut.” Definisi ini menggambarkan bahwa perjanjian merupakan hubungan hukum timbal balik yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak. Adapun pengertian perjanjian menurut beberapa ahli, antara lain:

a. Subekti

Perjanjian adalah suatu proses di mana satu orang berjanji kepada orang lain atau dua orang berjanji satu sama lain untuk melakukan sesuatu.²⁴

b. KRTM Tirtodiningrat

Perjanjian merupakan suatu tindakan hukum yang didasarkan pada kesepakatan antara dua pihak atau lebih, yang bertujuan untuk menimbulkan akibat hukum dan

²² Abdul Atsar, 2018, *Hukum Perikatan Indonesia*, Depok: Rajawali Pers, halaman 35.

²³ Joko Sriwidodo dan Kristiawanto, *Op. Cit.*, halaman 103

²⁴ *Ibid.* halaman 104.

pelaksanaannya dapat dipaksakan berdasarkan ketentuan undang-undang.²⁵

c. Gunawan Widjaja

Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan, yang berarti bahwa perjanjian tersebut menghasilkan perikatan yang menimbulkan kewajiban bagi satu atau lebih pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.²⁶

Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang menyebutkan ada empat syarat utama yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut sah dan memiliki kekuatan hukum. Keempat syarat tersebut adalah:

1) Adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan diri

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah kesesuaian antara pernyataan kehendak dari satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang terlihat adalah pernyataannya, karena kehendak tersebut tidak dapat diketahui atau dilihat oleh orang lain. Pada umumnya, cara yang paling sering digunakan oleh para pihak dalam membuat perjanjian adalah melalui penyampaian pernyataan yang jelas, baik secara lisan maupun tertulis. Tujuan dari pembuatan perjanjian secara tertulis adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi kedua belah pihak serta menjadi alat bukti yang sah dan kuat, terutama ketika terjadi sengketa di masa yang akan datang. Dengan adanya

²⁵ Taufik Hidayat Lubis. (2022). "Hukum Perjanjian di Indonesia", SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi, Volume 2 Issue 3, halaman 182.

²⁶ *Ibid.* halaman 182.

bukti tertulis, perjanjian tersebut dapat lebih mudah dipertanggungjawabkan di hadapan hukum jika terjadi perselisihan antara para pihak.²⁷

2) Kecakapan untuk berbuat sesuatu

Kecakapan untuk berbuat sesuatu merujuk pada kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum. Dalam hal ini, perbuatan hukum adalah tindakan yang memiliki dampak atau konsekuensi hukum tertentu. Setiap individu yang ingin membuat perjanjian haruslah orang yang memiliki kecakapan serta kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Seseorang yang dianggap cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang telah mencapai usia dewasa, yang dalam konteks hukum di Indonesia diukur dengan umur 21 tahun atau sudah menikah.²⁸ Orang yang dianggap tidak cakap hukum diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata yakni:

- a. Mereka yang belum dewasa, kecuali yang sudah kawin;
- b. Mereka yang berada di bawah pengampuan;
- c. Mereka yang terganggu akal pikirannya, baik sementara maupun tetap.

3) Terdapat objek dalam perjanjian

Dalam berbagai literatur, objek perjanjian sering disebut sebagai prestasi, yang merupakan pokok utama dari perjanjian tersebut. Prestasi ini dapat berupa perbuatan

²⁷ Salim H.S. 2019. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta : Sinar Grafika, halaman 33.

²⁸ *Ibid.*

positif maupun negatif. Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), prestasi terbagi menjadi tiga kategori, yaitu:

- a. Memberikan sesuatu,
 - b. Berbuat sesuatu,
 - c. Tidak berbuat sesuatu.²⁹
- 4) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab dianggap terlarang jika tujuan atau alasan di baliknya bertentangan dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang, melanggar norma kesusilaan, atau bertentangan dengan ketertiban umum³⁰. Artinya, apabila suatu perbuatan atau tujuan dalam perjanjian mengarah pada hal-hal yang dilarang oleh hukum, tidak sesuai dengan norma moral yang berlaku di masyarakat, atau dapat merusak ketertiban dalam kehidupan sosial, maka sebab tersebut dianggap tidak sah dan tidak dapat diterima.

Syarat pertama dan kedua disebut sebagai syarat subjektif karena berkaitan dengan pihak-pihak yang terlibat dalam perjanjian. Sementara itu, syarat ketiga dan keempat disebut sebagai syarat objektif karena berkaitan dengan objek yang menjadi pokok perjanjian. Jika syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Ini berarti bahwa salah satu pihak dapat mengajukan permohonan kepada Pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang telah disepakati. Namun, jika tidak ada pihak yang keberatan, perjanjian tersebut tetap dianggap sah. Di sisi lain, jika

²⁹ *Ibid.* halaman 34

³⁰ *Ibid.*

syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut akan batal demi hukum, yang berarti bahwa sejak awal perjanjian tersebut dianggap tidak ada.³¹

Pada saat membuat perjanjian juga terdapat asas-asas yang perlu diperhatikan, adapun asas-asas tersebut yakni:³²

1) Asas konsensualisme

Artinya suatu perjanjian dianggap telah terbentuk apabila terdapat kesepakatan antara pihak-pihak yang terlibat di mana masing-masing pihak menyatakan kehendaknya secara sukarela untuk terikat dalam hubungan hukum.

2) Asas kebebasan berkontrak

Artinya bahwa setiap individu memiliki kebebasan untuk membuat perjanjian dengan siapa pun menentukan isi serta syarat-syarat yang terkandung dalam perjanjian tersebut, dan memilih bentuk kontrak yang sesuai dengan kehendak para pihak.

3) Asas itikad baik

Itikad baik dalam kontrak dibagi menjadi dua kategori, yaitu itikad baik pra-kontrak (*precontractual good faith*) dan itikad baik pelaksanaan kontrak (*good faith on contract performance*). Itikad baik pra-kontrak, yang juga dikenal sebagai itikad baik subjektif, adalah sikap yang harus dimiliki oleh para pihak saat melakukan negosiasi. Itikad baik ini mencerminkan kejujuran di antara pihak-pihak yang terlibat dalam negosiasi. Sementara itu, itikad baik dalam fase pelaksanaan kontrak, yang disebut

³¹ *Ibid.*

³² Lukman Santoso Az, 2019, *Aspek Hukum Perjanjian*, Yogyakarta: Penebar Media Pustaka, halaman 67-72.

sebagai itikad baik objektif, merujuk pada isi perjanjian. Isi perjanjian haruslah rasional dan layak, mencakup kewajiban dan hak yang dimiliki oleh masing-masing pihak dalam kontrak.

4) Asas Kekuatan Mengikat

Asas ini menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat oleh para pihak akan mengikat dan tidak dapat dibatalkan secara sepihak. Dengan kata lain, perjanjian tersebut berfungsi sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang terlibat.

5) Asas kepribadian

Asas kepribadian merupakan asas yang menetapkan bahwa individu yang akan melakukan atau membuat kontrak melakukannya semata-mata untuk kepentingan pribadi.

6) Asas persamaan hukum

Asas Persamaan Hukum mengandung pengertian bahwa subjek hukum yang terlibat dalam perjanjian memiliki kedudukan, hak, dan kewajiban yang setara di dalam hukum.

7) Asas Kepercayaan (*Vertrouwens Beginsel*)

Asas ini mengharuskan kedua pihak untuk saling mempercayai satu sama lain. mengharuskan kedua pihak untuk saling mempercayai satu sama lain. Tanpa adanya kepercayaan maka tujuan dari perjanjian tidak akan tercapai secara optimal dan berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.

8) Asas keseimbangan

Asas keseimbangan adalah prinsip yang mengharuskan kedua pihak untuk

memenuhi dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati. Prinsip ini menegaskan bahwa tidak boleh ada pihak yang dirugikan secara sepihak akibat pelaksanaan perjanjian sehingga tercipta suatu hubungan yang seimbang dan saling menguntungkan.

9) Asas kepastian hukum

Perjanjian sebagai entitas hukum mencerminkan kepastian hukum. Kepastian ini terlihat dari kekuatan mengikat perjanjian, yang berfungsi sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang menyusunnya.

10) Asas moral

Asas Moral berarti bahwa perjanjian tersebut tidak boleh melampaui batas-batas moral (perilaku) yang berlaku dalam suatu masyarakat. Asas ini mengingatkan bahwa hukum tidak hanya berlandaskan pada aturan tertulis, tetapi juga harus selaras dengan moralitas agar perjanjian yang dibuat dapat diterima secara sosial dan memberikan manfaat yang baik bagi semua pihak.

11) Asas kepatutan

Asas kepatutan berarti bahwa dalam melaksanakan suatu perjanjian atau tindakan hukum, para pihak harus bertindak sesuai dengan norma-norma kesusilaan, kebiasaan, dan standar kelayakan yang berlaku dalam masyarakat. Dengan kata lain hanya tindakan yang dianggap pantas, wajar, dan dapat diterima secara umumlah yang boleh dilakukan oleh para pihak.

12) Asas kebiasaan

Asas kebiasaan berarti bahwa tindakan para pihak dalam melaksanakan perjanjian

harus mengikuti kebiasaan atau praktik normatif yang telah diterima dan berlaku secara umum dalam masyarakat atau dalam lingkungan hukum tertentu.

Terkait dengan bentuk suatu perjanjian, tidak ada ketentuan yang mengikat, sehingga perjanjian dapat dibuat baik secara lisan maupun tertulis.³³ Perjanjian tertulis adalah perjanjian yang disusun oleh para pihak dalam bentuk tulisan, sedangkan perjanjian lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak secara lisan (melalui kesepakatan verbal). Jika perjanjian dibuat secara tertulis, hal ini berfungsi sebagai alat bukti jika terjadi perselisihan antara pihak-pihak yang terlibat.³⁴ Terdapat tiga jenis perjanjian tertulis, seperti yang akan dijelaskan di bawah ini:³⁵

- 1) Perjanjian di bawah tangan adalah perjanjian yang ditandatangani hanya oleh pihak-pihak yang terlibat. Perjanjian ini mengikat hanya para pihak yang membuatnya, dan tidak memiliki kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.
- 2) Perjanjian dengan saksi notaris untuk melegalisir tanda tangan para pihak. Tugas notaris dalam hal ini hanya untuk mengesahkan keabsahan tanda tangan yang diberikan oleh para pihak dalam dokumen tersebut.
- 3) Perjanjian yang disusun di hadapan dan oleh notaris dalam bentuk akta notarial. Akta notarial adalah akta yang dibuat di depan pejabat yang berwenang, seperti notaris, camat, PPAT, dan pejabat lainnya. Dokumen jenis ini berfungsi sebagai

³³ I Ketut Oka Setiawan, 2021, *Hukum Perikatan*, Jakarta: Sinar Grafika, halaman 43.

³⁴ *Ibid.*

³⁵ Salim H.S, *Op.Cit.*, halaman 43.

alat bukti yang sah dan sempurna, baik bagi para pihak yang terlibat maupun pihak ketiga.

B. Perjanjian Hutang Piutang

Hutang piutang menurut KUH Perdata dikenal dengan istilah pinjam meminjam. Ketentuan ini tertuang dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang menyatakan bahwa: “Pinjam-meminjam adalah sebuah perjanjian di mana salah satu pihak memberikan sejumlah barang tertentu yang dapat habis dipakai kepada pihak lainnya, dengan syarat bahwa pihak penerima akan mengembalikan jumlah barang yang sama dan dalam kondisi yang serupa.” Dengan demikian, perjanjian hutang piutang termasuk dalam jenis perjanjian konsensual yang bersifat timbal balik di mana masing-masing pihak memiliki hak dan kewajiban. Dalam praktiknya pinjam meminjam ini umumnya berupa uang dan pihak yang menerima pinjaman berkewajiban untuk mengembalikannya dalam jumlah dan nilai yang sama, sesuai kesepakatan yang telah dibuat.

Istilah hutang-piutang dalam bahasa Arab yang umum digunakan adalah *al-Dain* (jamaknya *al-Duyun*) dan *al-Qordh*. *Al-Qordh* dalam bahasa Arab memiliki arti *al-Qath'u*, yang berarti memotong. Sedangkan dalam konteks terminologi Islam, *al-Qordh* berarti memberikan uang (harta) kepada seseorang yang membutuhkan, dengan kewajiban bagi peminjam (yang berhutang) untuk mengembalikan harta tersebut kepada pemiliknya. Hutang secara etimologi merujuk pada uang atau barang yang

dipinjamkan, di mana terdapat kewajiban untuk mengembalikan apa yang telah diterima dengan jumlah atau bentuk yang sama.³⁶

Hutang-piutang merupakan salah satu kegiatan ekonomi yang dilakukan antar sesama manusia. Manfaat dari kegiatan ini antara lain adalah sebagai bentuk tolong-menolong dalam kehidupan sehari-hari, di mana memberikan hutang kepada orang yang membutuhkan dianggap sebagai perbuatan yang mulia dan terpuji. Islam mengajarkan prinsip tolong-menolong dalam kebaikan serta membantu meringankan kesulitan hidup orang lain.³⁷

Berdasarkan kesimpulan diatas, Perjanjian utang-piutang adalah sebuah kesepakatan antara dua pihak, yaitu pihak debitur dan pihak kreditur. Dalam perjanjian ini, pihak debitur meminjam sejumlah uang dengan jangka waktu tertentu dan berjanji untuk mengembalikannya kepada pihak kreditur beserta bunga yang dikenakan sebagai keuntungan bagi kreditur. Perjanjian utang-piutang ini bisa dibuat secara tertulis di bawah tangan atau di hadapan pejabat yang berwenang.³⁸

C. Tinjauan Umum tentang Perikatan

Perikatan telah diatur khusus dalam buku III KUHPdata, adapun pengertian perikatan dalam Pasal 1233 menyatakan “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena perjanjian, baik karena undang-undang” selanjutnya Pasal 1234 menyatakan

³⁶ Yuswalina. (2013). “Hutang-Piutang dalam Prespektif Fiqh Muamalah di Desa Ujung Tanjung Kecamatan Banyuasin III Kabupaten Banyuasin”, *Intizar*, Vol. 19, No. 2, halaman 399.

³⁷ *Ibid.* halaman 400

³⁸ Christopher Nicolas Cowandy, *Op. cit.*, halaman 3

“Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu.”

Menurut Subekti perikatan merupakan suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, di mana salah satu pihak berhak menuntut sesuatu dari pihak lainnya dan pihak yang lain memiliki kewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Selanjutnya, pihak yang berhak menuntut disebut kreditur atau pihak yang berpiutang sementara pihak yang wajib memenuhi tuntutan disebut debitur atau pihak yang berutang.³⁹

Perikatan (*Verbinten*) merujuk pada hubungan hukum antara dua pihak dalam konteks harta kekayaan, di mana satu pihak (kreditur) memiliki hak atas suatu prestasi, sementara pihak lainnya (debitur) memiliki kewajiban untuk memenuhi prestasi tersebut. Dengan demikian, dalam setiap perikatan selalu terdapat "hak" di satu pihak dan "kewajiban" di pihak lainnya.⁴⁰

Berdasarkan penjelasan diatas terdapat beberapa unsur dalam suatu perikatan, yakni:⁴¹

- 1) Terdapat hubungan hukum
- 2) Dalam konteks harta kekayaan, artinya terdapat aturan hukum yang mengatur hak dan kewajiban individu yang memiliki nilai finansial.

³⁹ I Ketut Oka Setiawan, *Op.cit.*, halaman 1.

⁴⁰ *Ibid.*

⁴¹ Komariah, 2019, *Hukum Perdata (edisi revisi)*, Malang: UMM Press, halaman 132.

- 3) Terdapat dua pihak yang terlibat, yaitu kreditur yang memiliki hak atas suatu prestasi dan debitur yang memiliki kewajiban untuk melaksanakan prestasi tersebut.
- 4) Unsur yang terkandung di dalamnya adalah isi dan tujuan, yang merujuk pada prestasi.

Adapun jenis-jenis perikatan yakni:

- 1) Berdasarkan isi prestasinya
 - a) Perikatan positif dan negatif: Perikatan positif melibatkan perbuatan memberi atau melakukan sesuatu, sedangkan perikatan negatif berupa kewajiban untuk tidak melakukan sesuatu.
 - b) Perikatan sepintas lalu dan berkelanjutan: Perikatan yang dapat dipenuhi hanya dengan satu tindakan dalam waktu singkat sehingga tujuan perikatan tercapai, sedangkan perikatan berkelanjutan adalah perikatan yang memerlukan pelaksanaan prestasi secara terus-menerus dalam jangka waktu tertentu.
 - c) Perikatan alternatif: Perikatan di mana debitur diberi kebebasan untuk memenuhi salah satu dari dua atau lebih prestasi yang tercantum dalam perjanjian.
 - d) Perikatan fakultatif: Perikatan yang hanya memiliki satu objek prestasi, di mana debitur berhak mengganti prestasi tersebut dengan prestasi lain jika tidak dapat memenuhi prestasi yang telah ditentukan sebelumnya.

- e) Perikatan generic dan spesifik: Perikatan generic adalah perikatan di mana objeknya hanya ditentukan berdasarkan jenis dan jumlah yang harus diserahkan debitur kepada kreditur, sementara perikatan spesifik melibatkan objek yang ditentukan secara jelas dan tertentu.
 - f) Perikatan yang dapat dibagi dan tidak dapat dibagi: Perikatan yang dapat dibagi adalah perikatan di mana prestasinya dapat dibagi tanpa mengurangi hakikat dari prestasi tersebut. Artinya, pembagian tersebut tidak mengubah sifat atau tujuan utama dari perikatan. Sebaliknya, perikatan yang tidak dapat dibagi adalah perikatan di mana prestasinya tidak bisa dibagi, dan harus dipenuhi secara utuh sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian.
- 2) Berdasarkan Subjeknya
- a) Perikatan tanggung-menanggung: Perikatan di mana debitur atau kreditornya terdiri dari beberapa orang.
 - b) Perikatan pokok dan tambahan: Perikatan pokok adalah kewajiban utama yang harus dipenuhi sesuai perjanjian, sementara perikatan tambahan adalah kewajiban yang muncul sebagai pelengkap dari perikatan pokok dan tidak dapat berdiri sendiri.
- 3) Berdasarkan mulai berlaku dan berakhirnya
- a) Perikatan bersyarat: Perikatan yang lahir atau berakhirnya bergantung pada suatu kejadian yang belum dan tidak tentu terjadi.

- b) Perikatan yang digantungkan pada suatu ketetapan waktu (*Tijdsbedaling*) :
Perikatan yang belum pasti akan datang meskipun mungkin belum dapat ditentukan kapan datangnya.
- c) Perikatan yang membolehkan memilih: Perikatan di mana terdapat dua atau lebih macam prestasi (objek perikatan) sedangkan kepada si berhutang diserahkan yang mana ia akan lakukan.
- d) Perikatan dengan penetapan hukuman (*Strafbeding*): Perikatan ini untuk mencegah apabila si berhutang melalaikan kewajibannya.⁴²

Berdasarkan ketentuan dari Pasal 1233 KUH Perdata, sumber perikatan ada dua, yaitu:⁴³

- 1) Perjanjian, yakni kejadian di mana seseorang sepakat untuk melakukan sesuatu. Dari kejadian ini, terbentuklah hubungan antara kedua individu yang disebut sebagai perikatan. Dengan kata lain, perjanjian tersebut mengatur perikatan antara dua pihak yang terlibat.
- 2) Undang-Undang, yakni perikatan yang timbul langsung dari ketentuan hukum, meskipun tidak ada perjanjian. Sumber ini dapat dibedakan menjadi dua:
 - a. Undang- Undang saja, artinya terjadi tanpa ada tindakan dari para pihak. Misalnya kewajiban orangtua memberi nafkah kepada anaknya yang terdapat pada Pasal 321 KUHPerdata.

⁴² Verawati Br Sitompul, 2017, *Buku Belajar Hukum Perdata*, Jakarta:Pustaka Mandiri, halaman 58-60.

⁴³ I Ketut Oka Setiawan, Op.Cit, halaman 5.

- b. Undang- Undang yang berhubungan dengan akibat perbuatan manusia, artinya terjadi akibat tindakan seseorang baik yang sah maupun melawan hukum.

D. Jual Beli

Jual beli berasal dari bahasa Arab, yaitu *al-bay'u*. Secara harfiah, *al-bay'u* berarti tukar menukar sesuatu dengan hal lain. Konteks tukar menukar ini bisa merujuk pada pertukaran produk dengan produk lain, atau juga bisa berarti pertukaran produk dengan uang.⁴⁴

Secara etimologis jual beli berarti mengganti atau menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Secara terminologis, jual beli didefinisikan sebagai saling menukar harta dengan harta melalui cara tertentu atau tukar menukar sesuatu yang diinginkan dengan sesuatu yang setara melalui cara tertentu yang memberikan manfaat.⁴⁵

Salim H.S. menjelaskan bahwa perjanjian jual beli merupakan suatu kesepakatan yang dibuat antara penjual dan pembeli. Dalam kesepakatan ini penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan objek yang dijual kepada pembeli dan berhak menerima pembayaran, sementara pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.⁴⁶

Pasal 1457 KUHPerdara menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain

⁴⁴ Holilur Rohman, 2020, *Hukum Jual Beli Online*, Pamekasan: Duta Media Publishing, halaman 1.

⁴⁵ Almanhaj, "Jual Beli Pengertian dan Macamnya", <https://almanhaj.or.id/4092-jual-beli-pengertian-dan-macamnya.html>, diakses pada tanggal 5 maret 2025 pukul 20.44 wib.

⁴⁶ Triyana Syahfitri, Wandu. (2018). " Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata", Jurnal Hukum Das Sollen, Vol.3 No.1, halaman 2.

untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam perjanjian jual-beli, para pihak telah menyetujui hak dan kewajiban masing-masing.

Kesimpulannya jual beli adalah suatu kesepakatan antara penjual dan pembeli di mana penjual menyerahkan barang dan pembeli membayar harga yang telah disepakati. Jual beli melibatkan pertukaran barang atau jasa dengan uang atau barang yang setara yang memberikan manfaat bagi kedua pihak.

Hak Penjual sebagaimana tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

- 1) Sesuai dengan kesepakatan harga yang disepakati, penjual berhak menerima pembayaran (Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata).
- 2) Hak Atas Barang yang Dijual (Pasal 1458 KUHPerdato)

Kewajiban penjual sebagaimana yang diuraikan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata meliputi:

- 1) Kewajiban Menyediakan Barang (Pasal Menurut Pasal 1459 KUH Perdata).
- 2) Penjual memiliki kewajiban untuk memberikan jaminan atau kepastian mengenai mutu barang yang diperjualbelikan (Pasal 1467 KUH Perdata).
- 3) Penjual wajib memberikan bukti atau tanda terima kepada pembeli sebagai penegasan adanya transaksi (Pasal 1467 KUHPerdato).

Hak Pembeli sebagaimana tercantum dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata:

- 1) Hak atas Penerimaan Barang yang Sesuai (Pasal 1473 KUHPerdato).

- 2) Apabila barang yang diterima tidak memenuhi standar kualitas atau spesifikasi yang telah disepakati, pembeli berhak untuk menuntut ganti rugi atas kerugian yang diderita (Pasal 1484 KUHPerdato).
- 3) Dalam hal barang yang diterima tidak sesuai dengan perjanjian, pembeli memiliki hak untuk menunda pembayaran atau melakukan negosiasi ulang harga dengan penjual (Pasal 1503 KUHPerdato).

Kewajiban pembeli sebagaimana yang diuraikan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata meliputi:

- 1) Pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang sesuai dengan jumlah dan waktu yang telah disepakati dalam perjanjian jual beli (Pasal 1493 KUHPerdato).
- 2) Pembeli wajib menerima barang yang telah dibeli dan membayarnya sesuai dengan kesepakatan yang telah dibuat (Pasal 1474 KUHPerdato).
- 3) Pembeli berkewajiban untuk memberikan bukti atau tanda terima pembayaran kepada penjual sebagai tanda bahwa pembayaran telah dilakukan (Pasal 1493 KUHPerdato).⁴⁷

⁴⁷ Johanis F. Mondoringin. (2023). " Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata", Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum Vol.XII, No.3, halaman 4-5.

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Keabsahan Perjanjian Hutang Piutang yang Disamarkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata membahas tentang Perikatan. Dalam buku ini dijelaskan mengenai berbagai hal terkait hubungan hukum yang timbul antara dua pihak atau lebih yang salah satunya dapat berupa perjanjian. Perikatan dan perjanjian memiliki keterkaitan yang sangat erat, di mana perjanjian adalah salah satu sumber timbulnya perikatan. Perjanjian hutang piutang dan jual beli merupakan perjanjian yang sering dilakukan oleh masyarakat.

Jual beli merupakan suatu transaksi di mana seseorang menukar barang atau jasa dengan uang atau barang lainnya yang setara. Jual beli diatur dalam Pasal 1457 hingga Pasal 1540 KUHPerdata yang mencakup ketentuan umum mengenai kewajiban penjual, kewajiban pembeli, hak untuk membeli kembali, jual beli piutang, serta hak-hak lainnya yang tidak berbentuk fisik.

Pasal 1457 KUHPerdata menyatakan jual beli adalah suatu persetujuan dimana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu barang dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Dalam perjanjian jual-beli, para pihak telah menyetujui hak dan kewajiban masing-masing.

Unsur utama dalam perjanjian jual beli adalah adanya barang sebagai objek dan harga sebagai imbalan. Kedua unsur ini menjadi dasar terjadinya jual beli yang sah menurut hukum. Berdasarkan asas konsensualisme yang diatur dalam Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), suatu perjanjian jual beli dianggap telah sah dan mengikat secara hukum sejak para pihak mencapai kesepakatan mengenai barang yang diperjualbelikan dan harga yang disetujui.⁴⁸

Adapun menurut R. Subekti dalam bukunya, perikatan jual beli merupakan perjanjian antara penjual dan pembeli yang dibuat sebelum pelaksanaan jual beli sebenarnya, karena masih terdapat unsur-unsur atau syarat tertentu yang harus dipenuhi terlebih dahulu agar jual beli tersebut dapat dilaksanakan secara sah.⁴⁹

Berdasarkan penjelasan di atas terlihat adanya perbedaan mendasar antara konsep jual beli dengan perjanjian hutang piutang. Jual beli merupakan peralihan hak milik atas suatu barang dengan imbalan harga yang disepakati, sedangkan dalam perjanjian hutang piutang tidak terjadi peralihan hak milik secara permanen. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1754 KUH Perdata yang menyatakan bahwa, "Pinjam-meminjam adalah suatu perjanjian di mana salah satu pihak memberikan sejumlah barang tertentu yang dapat habis dipakai kepada pihak lainnya, dengan syarat bahwa pihak penerima akan mengembalikan barang dalam jumlah dan kondisi yang sama." Dengan demikian, hutang piutang lebih menekankan pada kewajiban untuk mengembalikan bukan pada perpindahan hak milik sebagaimana halnya dalam jual beli.

Pasal 1 ayat (6) Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang No.37 tahun 2004 menjelaskan bahwa utang adalah kewajiban yang

⁴⁸ Dea Mahara Saputri. (2024). " Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam kesepakatan Perjanjian Jual Beli Secara Lisan Menurut Hukum Perdata", Volume 7, Issue 1, halaman 95.

⁴⁹ Juliati BR. Ginting. (2018). "Tinjauan Yuridis Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris", Jurnal Ilmu Hukum "THE JURIS", Vol. II, No. 1, halaman 15.

dapat diukur dalam jumlah uang baik dalam mata uang rupiah maupun mata uang asing, baik yang bersifat langsung maupun yang akan muncul di masa depan atau bersifat kontinjensi. Utang tersebut timbul akibat perjanjian atau undang-undang dan harus dipenuhi oleh debitur. Apabila tidak dipenuhi, kreditur berhak untuk mendapatkan pemenuhan utang dari harta kekayaan debitur.

Inti dari perjanjian pinjam meminjam adalah pihak pemberi pinjaman (kreditur) menyerahkan sejumlah uang kepada pihak peminjam (debitur), yang kemudian berkewajiban untuk mengembalikan uang tersebut dalam jangka waktu yang telah disepakati bersama. Pengembalian ini biasanya dilakukan secara bertahap atau dicicil setiap bulan dengan jumlah tertentu, dan sering kali disertai dengan bunga sebagai imbalan atas pinjaman tersebut. Untuk memberikan rasa aman dan menjamin pelunasan utang, debitur biasanya menyerahkan jaminan kepada kreditur sebagai bentuk tanggung jawab atas kewajibannya, sehingga jika debitur gagal membayar, kreditur dapat mengeksekusi jaminan tersebut.⁵⁰ Adapun fungsi jaminan adalah sebagai berikut:⁵¹

1. Memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur. Bagi kreditur yakni kepastian hukum untuk memperoleh pengembalian pokok dan bunga kredit, dan bagi debitur kepastian hukum untuk membayar kembali pokok kredit dan bunga yang telah ditentukan.

⁵⁰ Ahmad Habib Alfathoni, M. Syahrul Borman, Dudik Djaja Sidarta. *Loc.Cit*, halaman 34842.

⁵¹ Sukendar, Aris Prio Agus Santoso, 2022, *Pengantar Hukum Jaminan*, Yogyakarta:Pustaka Baru Press, halaman 13.

2. Membantu debitur mendapatkan kredit dengan mudah.
3. Memberikan perlindungan terhadap perjanjian hutang piutang yang disepakati bersama.

Istilah jaminan berasal dari bahasa Belanda yakni *Zekerheid* atau *cauti* yang mencakup cara-cara kreditur menjamin dipenuhi tagihannya, disamping tanggungjawab debitur terhadap barang-barangnya.⁵²

Lembaga jaminan pelunasan hutang untuk objek tanah dan benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebut hak tanggungan. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, hak tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria beserta atau tanpa benda-benda lain yang menjadi satu kesatuan dengan tanah tersebut, untuk pembayaran utang tertentu, yang memberikan prioritas kepada kreditor tertentu atas kreditor lainnya.

Selanjutnya, menurut Pasal 10 ayat (2) jo. Pasal 11 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diwajibkan untuk membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). APHT memiliki peranan yang

⁵² *Ibid.* halaman 3

sangat penting karena mengatur persyaratan dan ketentuan terkait pemberian hak tanggungan yang berkaitan dengan jaminan utang debitur.⁵³

PPAT wajib mengirimkan APHT beserta dokumen lainnya yang diperlukan ke Kantor Pertanahan. Kemudian Kantor Pertanahan akan mencatat hak tanggungan dalam buku tanah, mencatatnya pada buku tanah hak atas tanah, dan membuat salinan catatan tersebut pada sertifikat hak atas tanah. Hak tanggungan baru akan berlaku setelah dicatat dalam buku tanah hak tanggungan. Kantor Pertanahan kemudian akan menerbitkan sertifikat hak tanggungan sebagai bukti sah atas hak tanggungan tersebut, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 13 dan Pasal 14 UUHT.⁵⁴

Perjanjian pinjam-meminjam (utang-piutang) dan perjanjian jual beli memiliki kedudukan yang setara, karena keduanya termasuk dalam kategori perjanjian nominat atau perjanjian bernama. Masing-masing merupakan perjanjian pokok yang berbeda dari perjanjian *accessoir*. Baik perjanjian pinjam-meminjam maupun jual beli dapat melahirkan perjanjian tambahan (perjanjian *accessoir* atau perjanjian jaminan) yang keberadaannya selalu mengikuti dan bergantung pada perjanjian pokoknya.⁵⁵

Berdasarkan penjelasan di atas antara jual beli dan perjanjian utang piutang memiliki struktur hukum yang berbeda dan tidak dapat digabungkan, karena masing-masing perjanjian tersebut menghasilkan akibat hukum yang berbeda.

⁵³ Shinta Pangesti, Prilly Priscilia Sahetapy. (2023). “Pendaftaran hak tanggungan sebelum dan setelah berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020”, *Tunas Agraria*, Volume 6, Nomor 2, halaman 72.

⁵⁴ *Ibid.* halaman 72.

⁵⁵ Aep Sulaeman. *Op.Cit.* halaman 31.

Sebuah perjanjian dapat dilaksanakan jika memenuhi unsur-unsur dan syarat-syarat sah nya perjanjian. Dengan adanya perjanjian, muncul hak dan kewajiban antara pihak-pihak yang terlibat yang harus dipenuhi. Adanya hak dan kewajiban tersebut menimbulkan hubungan antara kedua pihak yang disebut sebagai perikatan. Setiap perikatan bertujuan untuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu.⁵⁶

Untuk dapat menyatakan perjanjian yang dilakukan para pihak dalam Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng telah sah, maka haruslah memenuhi syarat sah nya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata. Berikut uraian mengenai syarat sah nya perjanjian yang dimaksud:

1) Adanya kesepakatan bagi mereka yang mengikatkan diri

Yang dimaksud dengan kesepakatan adalah kesesuaian antara pernyataan kehendak dari satu orang atau lebih dengan pihak lainnya. Yang terlihat adalah pernyataannya, karena kehendak tersebut tidak dapat diketahui atau dilihat oleh orang lain. Pada umumnya, cara yang paling sering digunakan oleh para pihak dalam membuat perjanjian adalah melalui penyampaian pernyataan yang jelas, baik secara lisan maupun tertulis.⁵⁷ Dalam kasus ini para pihak membuat surat pernyataan yang telah ditandatangani bersama oleh Pewaris Penggugat II (Mohammad Budi Dharma) dengan Tergugat I (Temy budiati) yang isinya Mohammad Budi Dharma telah

⁵⁶ Saras Paramesti Ratuningtyas, Dian Amelia, Upita Anggunsuri. (2023). “Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara Di Bawah Tangan yang Terikat Hak Taggungan Bank”, Jurnal Dedikasi Hukum, Volume 2, No 1, halaman 14.

⁵⁷ Salim H.S, *Loc.Cit*, halaman 33.

menerima pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000 (Satu Milyar Rupiah) dari David Trisnadi. Para pihak juga telah sepakat terhadap ketentuan-ketentuan dalam perjanjian pinjam meminjam ini. Artinya syarat sah perjanjian yang pertama yakni adanya kesepakatan telah terpenuhi.

2) Kecakapan untuk berbuat sesuatu

Kecakapan untuk berbuat sesuatu merujuk pada kemampuan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum yang dapat menimbulkan akibat hukum. Setiap individu yang ingin membuat perjanjian haruslah orang yang memiliki kecakapan serta kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Seseorang yang dianggap cakap dan berwenang untuk melakukan perbuatan hukum adalah orang yang telah mencapai usia dewasa, yang dalam konteks hukum di Indonesia diukur dengan umur 21 tahun atau sudah menikah dan orang yang tidak cakap dinyatakan dalam Pasal 1330 KUHPerdara.⁵⁸ Dalam kasus ini, pihak-pihak yang terlibat yaitu Mohammad Budi Dharma dan para tergugat yang mengadakan perjanjian utang piutang atau pinjam meminjam telah mencapai usia dewasa, berada dalam keadaan sehat secara mental, dan tidak berada dalam pengampunan, sehingga mereka dianggap sah dan cakap secara hukum untuk melakukan tindakan hukum.

3) Terdapat objek dalam perjanjian

Menurut berbagai literatur objek perjanjian sering disebut sebagai prestasi, yang

⁵⁸ *Ibid.*

merupakan pokok utama dari perjanjian tersebut. Prestasi ini dapat berupa perbuatan positif maupun negatif. Menurut Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), prestasi terbagi menjadi tiga kategori, yaitu:

- a. Memberikan sesuatu,
- b. Berbuat sesuatu,
- c. Tidak berbuat sesuatu.⁵⁹

Berdasarkan kasus ini, yang menjadi objek perjanjiannya yakni pinjaman uang sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) yang diberikan oleh David Trisnadi kepada Mohammad Budi Dharma, dengan jaminan berupa SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 8531 dan SHM Nomor 8530, yang masing-masing memiliki luas 81 m² dan terletak di Cluster Vistaloka Residence Kav.5-6 RT.03/RW.04, Serua Ciputat-Tangerang Selatan, atas nama Temy Budiati. Jaminan tersebut, berdasarkan perjanjian yang tertuang dalam surat pernyataan tanggal 8 Februari 2022, telah dilakukan pengikatan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Temy Budiati dengan David Trisnadi, dengan persetujuan dari pihak kedua (Mohammad Budi Dharma). Namun, setelah meninggalnya Mohammad Budi Dharma pada 5 Agustus 2022, David Trisnadi mengklaim bahwa rumah yang dijaminakan sudah menjadi miliknya berdasarkan PPJB yang telah disepakati.

4) Suatu sebab yang halal

Suatu sebab dianggap terlarang jika tujuan atau alasan di baliknya bertentangan

⁵⁹ *Ibid.* halaman 34

dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang, melanggar norma kesusilaan, atau bertentangan dengan ketertiban umum⁶⁰. Dalam kasus ini perjanjian utama yang dilakukan adalah perjanjian hutang piutang, namun terdapat perjanjian yang disamakan dalam surat pernyataan penerimaan pinjaman yang dilakukan antara Mohammad Budi Dharma dengan Temy budiati. Dimana jaminan hutang yang berupa SHM (Sertifikat Hak Milik) Nomor 8531 dan SHM Nomor 8530, yang masing-masing memiliki luas 81 m² dan terletak di Cluster Vistaloka Residence Kav.5-6 RT.03/RW.04, Serua Ciputat-Tangerang Selatan, atas nama Temy Budiati. Telah dilakukan pengikatan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Temy Budiati dengan David Trisnadi, dengan persetujuan dari pihak kedua (Mohammad Budi Dharma).

Berdasarkan hal ini utang piutang telah menjadi sebuah perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, jadi apabila Mohammad Budi Dharma bisa mengembalkan uang pinjaman tersebut maka ia dianggap membeli kembali aset tersebut. Sebaliknya, jika Mohammad Budi Dharma tidak bisa membayar maka David Trisnadi dapat memiliki kedua aset yang telah dijaminkan. Artinya perjanjian ini tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang keempat yakni suatu sebab yang halal, karena Perjanjian ini dibuat dengan kausa yang palsu untuk menyelundupkan undang-undang atau menghindari ketentuan undang-undang.

⁶⁰ *Ibid.*

Sebagaimana adanya yurisprudensi Mahkamah Agung (Perkara PK) Putusan No.78/PK/Pdt/198 yang menyatakan ” Akta Notaris yang dibuat dengan Materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang tujuannya digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang.” Selanjutnya Putusan Mahkamah Agung Nomor 1729 PK/PDT/2004 menegaskan “Jual beli dengan hak membeli kembali dalam Pasal 1519 KUHPdata adalah tidak diperbolehkan, karena Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang piutang yang terselubung (semu) dan tidak sesuai dengan hukum adat yang tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali. Oleh sebab itu, perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali harus dianggap batal demi hukum.”

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan yang dibuat antara pihak penjual dan pembeli di hadapan notaris sebelum pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah atau bangunan yang dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶¹ Artinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah perjanjian pendahuluan jual beli yang belum berfungsi untuk mengalihkan hak milik atas tanah atau bangunan yang dijual sampai terjadi Akta Jual Beli, bukan alat jaminan.

⁶¹ Christopher Nicolas Cowandy, *Loc.Cit*, halaman 1.

Syarat kesepakatan dan kecakapan termasuk dalam syarat subjektif, sementara syarat mengenai objek yang jelas dan suatu sebab yang halal merupakan syarat objektif. Lebih lanjut, jika syarat subjektif tidak dipenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan. Sedangkan, jika perjanjian tidak memenuhi syarat objektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum.⁶²

Selanjutnya perjanjian yang telah dibuat oleh para pihak dan memenuhi semua syarat sah menurut hukum akan mengikat secara penuh bagi para pihak yang bersangkutan. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya sehingga mereka wajib melaksanakan isi perjanjian tersebut dengan itikad baik. Namun, jika terdapat perjanjian yang dibuat dengan cara melanggar hukum, bertentangan dengan ketertiban umum, atau mengandung unsur yang tidak sah, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat apa pun secara kontraktual dalam hukum perdata. Dengan demikian, perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah tersebut tidak dapat dipaksakan pelaksanaannya oleh salah satu pihak karena tidak diakui keberlakuannya oleh hukum.

Berdasarkan syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian dalam kasus ini khususnya PPJB antara Tergugat I dan Tergugat II tidak

⁶²Erni Agustin, Akibat Hukum Perjanjian yang Dibuat Dengan Iktikad Buruk, <https://jdih.sukoharjo.go.id/berita/detail/akibat-hukum-perjanjian-yang-dibuat-dengan-iktikad-buruk>, diakses pada tanggal 7 Maret 2025, Pukul 07.25 Wib.

memenuhi syarat objektif dan seharusnya perjanjian ini batal demi hukum demi menciptakan keadilan dan kepastian hukum. Karena perjanjian tersebut dibuat sebagai jaminan atas utang dengan objek rumah, bukan sebagai bentuk jual beli yang sesungguhnya.

B. Penyelesaian Hukum terhadap Perjanjian Hutang Piutang yang Disamakan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pada suatu permasalahan yang timbul tentu terdapat jalan untuk menyelesaikannya. Untuk mencapai tujuan keadilan, kepastian hukum, dan keuntungan bagi para pihak yang bersengketa, penyelesaian yang tepat harus mempertimbangkan sifat masalah, kedudukan para pihak, dan ketentuan hukum yang berlaku. Ini dilakukan agar penyelesaian yang dihasilkan tidak hanya menyelesaikan konflik tetapi juga memberikan perlindungan hukum yang seimbang.

Sengketa adalah pertentangan atau konflik yang menunjukkan perbedaan. Ini juga dapat didefinisikan sebagai konflik dalam interaksi sosial masyarakat di mana orang-orang, kelompok, atau organisasi berposisi terhadap suatu masalah yang belum diselesaikan.⁶³

Sengketa dapat diselesaikan di dalam atau di luar pengadilan. Penyelesaian sengketa didalam pengadilan disebut penyelesaian sengketa secara Litigasi, sebaliknya penyelesaian diluar pengadilan disebut penyelesaian sengketa Non Litigasi.

⁶³ Farid Wajdi, Umami Salamah Lubis, Diana Susanti. 2023. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*, Jakarta Timur: Sinar Grafika, halaman 2.

1. Penyelesaian Sengketa Secara Litigasi

Orang-orang yang bersengketa dapat menyelesaikan sengketa melalui jalur litigasi atau lembaga peradilan negara. Ini berarti bahwa sengketa tersebut akan diperiksa dalam siklus persidangan oleh hakim pengadilan. Sebagai pelaksana kekuasaan kehakiman, pengadilan memiliki tugas utama untuk menerima, memeriksa, dan mengadili serta menyelesaikan setiap sengketa yang diajukan kepadanya. Ini dilakukan untuk menjamin terselenggaranya negara hukum Republik Indonesia.⁶⁴

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi mencakup berbagai jenis perkara, seperti sengketa perbankan, pembebasan lahan, persoalan keperdataan seperti wanprestasi, hingga kejahatan perusahaan (*fraud*). Selain itu, jalur ini juga digunakan untuk menangani kasus tuduhan palsu dan perebutan hak asuh anak, yang umumnya ditangani oleh pengadilan agama. Litigasi menjadi sarana formal yang mengikat dalam menyelesaikan berbagai bentuk konflik hukum.⁶⁵

Kelebihan penyelesaian sengketa secara litigasi adalah putusan pengadilan memiliki kekuatan hukum yang pasti dan final, menentukan posisi mana yang menang dan kalah (*win and lose position*), dan dapat dipaksakan untuk dilaksanakan jika pihak yang kalah tidak mau melaksanakan isi putusan pengadilan.⁶⁶ Meskipun begitu selalu terdapat ketidakpuasan dengan proses penyelesaian sengketa melalui jalur pengadilan

⁶⁴ Rosita. 2017. "Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)", Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law, Volume VI Number 2, halaman 100-101.

⁶⁵ Farid Wajdi, *Op.Cit*, halaman 36-37.

⁶⁶ *Ibid.* halaman 37.

karena memakan waktu dan mahal. Selain itu keputusan pengadilan sering menimbulkan ketidakpuasan di antara pihak-pihak yang terlibat, beberapa pihak merasa mereka kalah.⁶⁷

Penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi menawarkan mekanisme hukum yang formal, mengikat, dan memiliki kekuatan hukum tetap untuk menyelesaikan berbagai jenis perkara. Meskipun memberikan kepastian hukum dan dapat memaksa pelaksanaan putusan, jalur ini juga memiliki kekurangan seperti proses yang panjang, biaya tinggi, dan potensi ketidakpuasan dari pihak yang kalah. Oleh karena itu dalam praktiknya, litigasi sering dipertimbangkan secara cermat dibandingkan dengan alternatif penyelesaian sengketa lainnya.

2. Penyelesaian Sengketa Secara Non Litigasi

Penyelesaian sengketa secara non litigasi sering juga disebut dengan penyelesaian sengketa alternatif atau *Alternative Dispute Resolution* (ADR). *Alternative Dispute Resolution* (ADR) atau Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah suatu metode penyelesaian sengketa di luar jalur pengadilan (non-litigasi), yang bersifat sukarela, lebih fleksibel, dan mengedepankan prinsip *win-win solution*.

Alternatif Penyelesaian Sengketa diatur dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa. Dalam Pasal 1 ayat 10 menjelaskan Alternatif Penyelesaian Sengketa adalah lembaga penyelesaian sengketa

⁶⁷ Hendri Jayadi. 2023. *Buku Ajar Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Teknik Negosiasi*, Yogyakarta: Publika Global Media, halaman 7-8.

atau beda pendapat melalui prosedur yang disepakati para pihak, yakni penyelesaian di luar pengadilan dengan cara konsultasi, negosiasi, mediasi, konsiliasi, atau penilaian ahli.

1. Konsultasi

Konsultasi dipahami sebagai suatu bentuk pertimbangan dari pihak-pihak tertentu terhadap suatu masalah. Menurut *Black's Law Dictionary*, pada prinsipnya konsultasi merupakan tindakan yang bersifat personal antara seorang klien dengan seorang konsultan. Konsultan memberikan pendapat atau nasihat kepada klien untuk memenuhi kebutuhan klien tersebut. Namun, tidak ada ketentuan yang menyatakan bahwa pendapat konsultan bersifat mengikat atau wajib diikuti. Klien tetap memiliki kebebasan untuk menentukan keputusan yang akan diambil demi kepentingannya sendiri.⁶⁸

2. Negosiasi

Negosiasi berasal dari bahasa Inggris *negotiation*, yang berarti perundingan. Negosiator adalah orang yang bertugas bernegosiasi. Negosiasi adalah proses tawar menawar dengan jalan berunding untuk mencapai kesepakatan bersama antara satu pihak dan pihak lain, menurut KBBI. Negosiasi juga dapat didefinisikan sebagai penyelesaian sengketa secara damai melalui perundingan antara pihak-pihak yang bersengketa.⁶⁹

⁶⁸ Hilda Ananda, Siti Nur Afifah. 2023. "Penyelesaian Secara Litigasi Dan Non Litigasi", Sharecom: Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam, Vol 1 No 1, halaman 57.

⁶⁹ Farid Wajdi. *Op.Cit*, halaman 220.

3. Mediasi

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) menyatakan bahwa mediasi mengacu pada proses keterlibatan pihak ketiga sebagai penasihat dalam penyelesaian perselisihan. Menurut KBBI, ada tiga elemen penting dalam definisi mediasi. Pertama, itu adalah proses penyelesaian perselisihan atau sengketa antara dua atau lebih pihak. Kedua, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa adalah pihak di luar pihak yang bersengketa. Ketiga, pihak yang terlibat dalam penyelesaian sengketa bertindak sebagai penasihat dan tidak memiliki kewenangan dalam mengambil keputusan.⁷⁰

4. Konsiliasi

Konsiliasi merupakan salah satu metode penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang mirip dengan mediasi, di mana dua pihak yang berselisih dibantu oleh pihak ketiga yang bersifat netral dan tidak berpihak. Pada dasarnya, baik mediator maupun konsiliator berfungsi sebagai perantara komunikasi antara pihak-pihak yang terlibat dalam sengketa, dengan tujuan mencapai penyelesaian yang saling menguntungkan. Perbedaannya terletak pada lingkup peran masing-masing yakni konsiliator umumnya hanya bertugas mengatur hal-hal teknis seperti waktu dan tempat pertemuan, mengarahkan pembahasan, serta menyampaikan pesan antar pihak apabila komunikasi langsung tidak memungkinkan. Sebaliknya, mediator memiliki ruang lingkup tugas yang lebih luas karena selain menjalankan fungsi konsiliator, mediator juga dapat

⁷⁰ *Ibid.* halaman 173.

memberikan saran atau mengajukan usulan penyelesaian sengketa, yang secara teori bukan merupakan kewenangan konsiliator.⁷¹

5. Penilaian Ahli

Pasal 52 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999 menetapkan bahwa pihak yang terlibat dalam suatu perjanjian berhak untuk meminta pendapat yang mengikat dari lembaga arbitrase mengenai hubungan hukum tertentu dari perjanjian tersebut. Ini pada dasarnya merupakan pelaksanaan tugas lembaga arbitrase, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 1 ayat 8 Undang-Undang Nomor 30 tahun 1999, yang menyatakan bahwa lembaga arbitrase adalah badan yang dipilih oleh para pihak yang bersengketa untuk memberikan rekomendasi yang mengikat mengenai suatu hubungan hukum tertentu dalam hal belum terjadi sengketa.⁷²

Secara prinsip penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi maupun nonlitigasi memiliki tujuan yang sama yaitu untuk menyelesaikan permasalahan hukum atau konflik yang timbul antara para pihak yang bersengketa. Meskipun demikian kedua jalur ini memiliki perbedaan mendasar yang terletak pada proses, mekanisme, dan pendekatan yang digunakan dalam mencapai penyelesaian. Litigasi ditempuh melalui lembaga peradilan yang bersifat formal, diatur secara ketat oleh hukum acara yang berlaku, serta menghasilkan putusan yang bersifat mengikat dan final. Di sisi lain penyelesaian secara nonlitigasi lebih menekankan pada fleksibilitas, pendekatan yang informal, serta prinsip musyawarah untuk mufakat yang menempatkan kesepakatan

⁷¹ Rosita. *Op.Cit.* halaman 109.

⁷² Hilda Ananda, Siti Nur Afifah. *Op.Cit.*, halaman 60.

sukarela sebagai dasar utama dalam penyelesaian sengketa, tanpa intervensi dari pihak ketiga yang bersifat memaksa seperti hakim. Oleh karena itu pemilihan jalur penyelesaian sengketa sangat bergantung pada kebutuhan, jenis perkara, serta harapan para pihak terhadap hasil akhir yang ingin dicapai.

Berdasarkan kasus yang dibahas, proses penyelesaian hukum telah ditempuh melalui jalur litigasi dan non-litigasi. Proses penyelesaian sengketa awalnya telah ditempuh melalui jalur non-litigasi dengan mengupayakan mediasi antara para pihak yang bersengketa. Meskipun telah dilakukan mediasi antara para pihak yang bersengketa, upaya tersebut tidak berhasil mencapai kesepakatan damai yang dapat mengakhiri perkara secara musyawarah. Oleh karena itu penyelesaian kemudian dilanjutkan melalui jalur litigasi yaitu dengan mengajukan perkara ke pengadilan sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku.

Namun dalam proses persidangan, penggugat justru mengalami kekalahan sepenuhnya. Tidak satupun gugatannya dikabulkan oleh majelis hakim. Bahkan dalam rekovensi hakim membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Mohammad Budi Dharma dengan Tergugat II tertanggal 13 Februari 2017. Padahal sedari awal PPJB tersebut dilakukan oleh Mohammad Budi Dharma dengan Tergugat I, dan PPJB tersebut tidak seharusnya dibatalkan karena antara Mohammad Budi Dharma dengan Tergugat I memang melakukan jual beli rumah yang dibayar secara bertahap. PPJB yang harusnya dibatalkan adalah PPJB yang dilakukan antara Tergugat I dan Tergugat II, karena perjanjian tersebut digunakan sebagai bentuk jaminan utang, bukan jual beli yang sebenarnya.

Dari sisi efektivitas penyelesaian sengketa melalui jalur litigasi dalam kasus ini justru tidak memberikan pemulihan hukum yang benar-benar adil bagi pihak yang dirugikan. Ketika mediasi gagal dan pengadilan tidak memberikan putusan yang sesuai dengan kenyataan dan keadilan dalam perkara tersebut.

Bentuk penyelesaian dalam perkara hutang piutang yang seharusnya ditempuh oleh kreditur apabila debitur melakukan wanprestasi bukanlah dengan mengubah bentuk perjanjian hutang piutang menjadi jual beli, karena hal tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta merugikan salah satu pihak khususnya debitur. Langkah yang sesuai secara hukum adalah menempuh mekanisme penyelesaian berdasarkan asas dan prosedur wanprestasi dalam hukum perdata. Upaya pertama yang dapat dilakukan oleh kreditur adalah memberikan teguran atau peringatan kepada debitur melalui somasi secara lisan kemudian somasi tertulis. Apabila somasi tersebut tidak dihiraukan oleh debitur maka langkah selanjutnya adalah mengajukan gugatan ke pengadilan.⁷³

Sebelum membawa sengketa ke pengadilan para pihak dapat terlebih dahulu menempuh penyelesaian melalui jalur non-litigasi misalnya mediasi, yang lebih bersifat musyawarah dan mengutamakan kesepakatan bersama. Namun apabila para pihak tidak mencapai kesepakatan dalam mediasi maka perkara dilanjutkan ke tahap persidangan, mulai dari pembacaan gugatan, penyampaian jawaban, pembuktian, hingga dijatuhkannya putusan oleh majelis hakim. Proses persidangan perdata sering

⁷³ Aep Sulaeman. *Op.Cit.* halaman 34.

dianggap tidak efisien karena memerlukan waktu yang panjang, bahkan setelah putusan dijatuhkan, masih dimungkinkan adanya upaya hukum lanjutan yang dapat berlangsung hingga bertahun-tahun.⁷⁴

C. Pertimbangan hakim mengenai perjanjian dalam putusan nomor 1297/Pdt.G/2022/Pn Tng

Hakim menurut Pasal 1 ayat 8 KUHAP pejabat peradilan negara yang diberi wewenang oleh Undang-Undang untuk mengadili. Pengertian hakim juga terdapat dalam Pasal 1 ayat (5) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan Hakim adalah hakim pada Mahkamah Agung dan hakim pada badan peradilan yang berada di bawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan peradilan tata usaha negara, dan hakim pada pengadilan khusus yang berada dalam lingkungan peradilan tersebut.

Hakim Pengadilan merupakan pejabat yang menjalankan kewenangan dalam bidang kekuasaan kehakiman dengan tugas utama untuk memeriksa, memutus, serta menyelesaikan perkara pidana dan perdata pada tingkat pertama. Adapun tugas utama seorang Hakim adalah menjalankan fungsi kekuasaan kehakiman dalam wilayah hukumnya termasuk tanggung jawab lain yang dibebankan kepadanya.⁷⁵

⁷⁴ *Ibid.*

⁷⁵ Arpani, “Hakim Sebagai Penegak Hukum dan Keadilan”, <https://pta-kaltara.go.id/2023/08/15/hakim-sebagai-penegak-hukum-dan-keadilan/>, diakses pada tanggal 10 Maret 2025 pukul 21.18.

Hakim memiliki wewenang untuk menetapkan putusan hukum, yang dapat berupa penetapan kemenangan bagi salah satu pihak, penolakan terhadap suatu tuntutan, atau pemberian sanksi kepada pelanggar hukum.⁷⁶ Hakim wajib merumuskan alasan di balik putusan hukumnya, dengan menjelaskan dasar hukum serta fakta-fakta yang menjadi landasan dalam putusan tersebut.⁷⁷ Hakim harus tetap independen dan tidak boleh dipengaruhi oleh pihak mana pun. Dalam menjalankan tugasnya hakim hanya bertanggung jawab kepada hati nuraninya serta kepada Tuhan.⁷⁸

Pada saat memutuskan suatu perkara hakim harus mempertimbangkan berbagai aspek yang dapat diterima oleh semua pihak serta tetap berpegang pada kaidah hukum yang berlaku, yang dikenal sebagai *legal reasoning*. *Legal reasoning* dapat diartikan sebagai pencarian alasan atau dasar hukum yang digunakan oleh hakim dalam memutuskan suatu perkara. Konsep ini merupakan bagian penting dalam putusan pengadilan. Dalam penerapannya *legal reasoning* dapat didasarkan pada aspek filosofis, yuridis, sosiologis, atau teologis yang mencerminkan asas kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi para pihak. Selain itu hakim dapat menggunakan berbagai metode penafsiran hukum, seperti penafsiran sistematis, historis, sosiologis, teologis, komparatif, antisipatif atau futuristis, restriktif, ekstensif, serta *a contrario*.⁷⁹

⁷⁶ Hendri Jayadi, 2022, *Buku Ajar Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Perpustakaan Nasional, halaman 25.

⁷⁷ *Ibid.* halaman 26.

⁷⁸ Nur Ifitah Isnantiana. (2017), "Legal Reasoning Hakim dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan", Volume XVIII, No. 2, halaman 43.

⁷⁹ *Ibid.* halaman 41.

Menurut pengertian yang luas, *legal reasoning* memiliki keterkaitan erat dengan aspek psikologis hakim dalam menentukan putusan atas suatu perkara. Sementara dalam pengertian yang lebih sempit, *legal reasoning* berfokus pada argumentasi yang menjadi dasar bagi hakim dalam mengambil keputusan atas suatu permasalahan. Dalam ruang lingkup yang lebih spesifik, *legal reasoning* menyoroti kajian logis dari sebuah putusan, yakni keterkaitan antara alasan atau pertimbangan yang digunakan dengan putusan yang dihasilkan, serta ketepatan dalam mendukung keputusan tersebut.⁸⁰

Pada saat menjatuhkan putusan hakim harus memperhatikan aspek yuridis, filosofis, dan sosiologis. Dengan demikian keadilan yang hendak dicapai, diwujudkan, dan dipertanggungjawabkan dalam putusan hakim mencakup keadilan hukum, keadilan moral, serta keadilan sosial.⁸¹

- a. Aspek sosiologis: Pertimbangan hakim yang bersifat non-yuridis juga dikenal sebagai pertimbangan sosiologis. Pertimbangan ini merujuk pada Pasal 5 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang menyatakan bahwa hakim memiliki kewajiban untuk menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum serta rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.

⁸⁰ H. Enju Juanda. (2017). "Penalaran Hukum (Legal Reasoning)," Jurnal Galuh Justisi, Vol.5, no. 1, halaman 158.

⁸¹ Eka Fajar Nugraha, Gregorius Hermawan Kristyanto, Yoyon M. Darusman. (2024). "Ratio Decidendi Hakim dalam Memutuskan Perkara Tindak Pidana Terorisme dan Pendanaan Terorisme", Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora, Vol.2, No.8, halaman 194-195.

- b. Aspek yuridis: Hakim sebagai aplikator undang-undang harus memahami undang-undang dengan mencari undang-undang yang berkaitan dengan perkara yang sedang dihadapi. Hakim harus menilai apakah undang-undang tersebut adil, ada kemanfaatannya atau memberikan kepastian hukum jika ditegakkan sebab salah satu tujuan hukum itu unturnya adalah menciptakan keadilan.
- c. Aspek filosofis: Aspek yang berintikan pada kebenaran dan keadilan. Aspek filosofis dan sosiologis penerapannya sangat memerlukan pengalaman dan pengetahuan yang luas serta kebijaksanaan yang mampu mengikuti nilai-nilai dalam masyarakat yang terabaikan jelas penerapannya sangat sulit, sebab tidak mengikuti asas legalitas dan tidak terikat pada sistem.

Seorang hakim dapat dianggap telah menerapkan cara berpikir filosofis apabila ketiga karakteristik tersebut tercermin secara nyata dan dominan dalam proses pemikiran serta putusan yang diambilnya.⁸²

Berdasarkan penjelasan diatas mengenai kewenangan dan pertimbangan hakim dalam memutuskan suatu perkara penting untuk menganalisis bagaimana *legal reasoning* diterapkan dalam Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng. Adapun dalam perkara yang tercantum dalam Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng terdapat beberapa aspek yang perlu dipertimbangkan sebelum melakukan analisis, di antaranya adalah gugatan, jawaban, pertimbangan hukum hakim, serta putusan pengadilan, yang akan diuraikan sebagai berikut:

⁸² *Ibid.* halaman 195-196.

Pada pokoknya dalam gugatannya bahwa penggugat melalui kuasanya telah mengajukan surat gugatannya tertanggal 02 Desember 2022. Kasus bermula pada Februari 2017 ketika Mohammad Budi Dharma, ditawari oleh Darwis selaku pengembang untuk membeli satu unit rumah di Cluster Vistaloka Residence Blok B No.3 Kav.5 yang dimiliki oleh Temy Budiati seharga Rp864.000.000. Mohammad Budi Dharma setuju untuk membeli rumah tersebut dengan pembayaran lunas bertahap yang kemudian diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Temy Budiati.

Pada Oktober 2018 Nur Intan Dalimunthe juga menerima tawaran dari Darwis untuk membeli rumah di Cluster Vistaloka Residence Blok B No.3 Kav.6, yang bersebelahan dengan rumah Mohammad Budi Dharma dengan harga yang sama dan skema pembayaran lunas bertahap. Kemudian tanggal 30 Oktober Mohammad Budi Dharma belum melunasi sisa pembayaran sebesar Rp.74.000.000 sehingga Mohammad Budi Dharma melalui Temy Budiati meminjam uang sebesar Rp.750.000.000 kepada Koh Andy dan Koh Ahoi dengan tempo waktu 3 bulan untuk mengembalikan uang pinjaman tersebut. Kemudian sisa pembayaran rumah telah dilunasi oleh Mohammad Budi Dharma begitupun dengan pinjaman uangnya. Namun meskipun pembayaran telah lunas Temy Budiati melalui Darwis belum menandatangani Akta Jual Beli, sehingga kepemilikan kedua rumah masih atas nama Temy Budiati.

Pada tanggal 8 bulan Februari 2022 Mohammad Budi Dharma meminjam uang sejumlah Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dengan jaminan berupa SHM Nomor 8531 dengan luas tanah 81 M² dan SHM Nomor 8530 Luas tanah 81 M² yang beralamat

di Cluster Vistaloka Residence Kav.5-6 RT.03/RW.04, Serua Ciputat-Tangerang Selatan atas nama Temy Budiati. Hal tersebut tertuang dalam surat pernyataan tanggal 8 Februari 2022. Dalam pernyataan tersebut tertuang klausul “dengan ini menyatakan dengan sebenar-benarnya bahwa pihak kedua (Mohammad Budi Dharma) telah menerima pinjaman uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) dari pihak Funder yaitu David Trisnadi dengan jaminan SHM Nomor 8531 dengan luas tanah 81 M² dan SHM Nomor 8530 Luas tanah 81 M² yang beralamat di Cluster Vistaloka Residence Kav.5-6 RT.03/RW.04, Serua Ciputat-Tangerang Selatan atas nama Temy Budiati (pihak pertama) dimana dengan sepengetahuan dan persetujuan pihak kedua, kedua jaminan aset tersebut telah dilakukan pengikatan PPJB (pengikatan Perjanjian jual beli) antara Ibu Temi Budiati dengan David Trisnadi”.

Ternyata pada tanggal 5 Agustus 2022 Mohammad Budi Dharma meninggal dunia, kemudian pada tanggal 10 Agustus 2022 David Trisnadi mendatangi rumah Mohammad Budi Dharma dan bertemu dengan ahli warisnya lalu berkata rumah tersebut sudah menjadi miliknya berdasarkan PPJB Nomor Nomor 6 dan Nomor 7 tanggal 08 Februari 2022. Akibatnya ahli waris dari Mohammad Budi dharma mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tangerang, sebab ahli waris yang ingin mengembalikan hutang Mohammad Budi Dharma ditolak oleh David Trisnadi.

Berdasarkan Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng, hakim memutuskan:

MENGADILI

Dalam KONPENSI.

- Menolak gugatan konpensi untuk seluruhnya.

Dalam REKONPENSI.

1. Mengabulkan gugatan rekonpensi untuk sebagian.
2. Menyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Alm. Moh. Budi Darma dengan Tergugat-II tertanggal 13 Februari 2017.
3. Menyatakan sah secara hukum antara lain:
 - Akta Jual Beli No. 77/2022 tertanggal 25 April 2022 rumah yang terletak di Jalan: Blok Kav Nomor 06, Kel. Sarua, Kec. Ciputat, Tangerang Selatan, Banten dengan Luas tanah 81m2 dengan dalam Objek Cluster Vistaloka Residen Sertipikat No. 8530 telah atas nama TERGUGAT-II.
 - Akta Jual Beli No. 78/2022 tertanggal 25 April 2022 rumah yang terletak di Jalan: Blok Kav Nomor 05, Kel. Sarua, Kec. Ciputat, Tangerang Selatan, Banten dengan Luas tanah 81 m2 dengan dalam Objek Cluster Vistaloka Residen, sertipikat Hak milik No. 8531 telah atas nama TERGUGAT-II.
4. Menyatakan Tergugat-II sebagai pemilik yang sah terhadap dua unit rumah pada Cluster Vistaloka Residence di Jalan: Blok Kav Nomor 05 Sertipikat Hak milik No. 8530 dan Nomor 06, Kel. Sarua, Kec. Ciputat, Tangerang Selatan, Banten dengan sertipikat Hak milik No. 8530.
5. Menyatakan Penggugat-I dan Penggugat-II telah melakukan Perbuatan melawan Hukum dengan cara menguasai fisik atas dua unit rumah pada Cluster Vistaloka Residence di Jalan: Blok Kav Nomor 05 dan Nomor 06, Kel. Sarua, Kec. Ciputat,

Tangerang Selatan, Banten dengan sertipikat Hak milik No. 8531 telah atas nama TERGUGAT-II.

6. Menyatakan Sah Perjanjian Sewa-menyewa Nomor 12 tertanggal 9 Februari 2022 yang ditandatangani Tergugat II dengan Moh. Budi Dharma.
7. Memerintahkan supaya Penggugat-I dan Penggugat-II konpensi/Tergugat-I dan Tergugat-II rekonpensi maupun orang suruhannya untuk mengosongkan 2 (dua) unit rumah yang terletak di:
 1. Blok Kav Nomor 06, Kel. Sarua, Kec. Ciputat, Tangerang Selatan, Banten dengan Luas tanah 81 m2 dengan dalam Objek Cluster Vistaloka Residen Sertipikat No. 8530 telah atas nama TERGUGAT-II.
 2. Blok Kav Nomor 05, Kel. Sarua, Kec. Ciputat, Tangerang Selatan, Banten dengan Luas tanah 81 m2 dengan dalam Objek Cluster Vistaloka Residen Sertipikat Hak milik No. 8531 telah atas nama TERGUGAT-II.
8. Menyatakan memiliki Kekuatan Hukum Surat Pernyataan tertanggal 8 Februari 2022 mempunyai kekuatan Hukum Tetap.
9. Memerintahkan kepada Penggugat-I & Penggugat-II dalam Konvensi/Tergugat-I & Tergugat-II dalam Rekonvensi tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Dalam Konpensi dan Rekonpensi

Menghukum Penggugat-I dan Penggugat-II dalam Konpensi/ Tergugat – I dan Tergugat –II dalam Rekonpensi membayar ongkos perkara yang timbul dalam kedua pemeriksaan ini sebesar Rp. 3.299.000.- (tiga juta dua ratus sembilan puluh sembilan

ribu rupiah).

Putusan hakim dalam perkara ini memuat beberapa pertimbangan yang menurut penulis layak untuk dikaji lebih mendalam. Adapun beberapa pertimbangan tersebut yakni:

Dalam Konvensi

Pada halaman 41 hakim menerangkan *“menimbang oleh karena itu yang menjadi pertanyaan dan harus dibuktikan para Penggugat kini ialah, apakah Moh. Budi Dharma semasa hidupnya telah melakukan pembelian kembali atas kedua objek sengketa tersebut atau belum, hal ini akan dipertimbangkan di bawah”*. Dalam pertimbangan hakim hanya fokus pada pembuktian apakah Moh. Budi Dharma telah melakukan "pembelian kembali" terhadap objek sengketa, padahal faktanya yang lebih penting adalah bahwa Moh. Budi Dharma menerima pinjaman uang bukan melakukan pembelian kembali. Bukti surat P-22 dan P-23 menunjukkan bahwa Moh. Budi Dharma melakukan perjanjian pinjaman dengan Koh Andi dan Koh Ahoy bukan murni jual beli. Dalam perjanjian itu disebutkan bahwa jika Moh. Budi Dharma wanprestasi membayar pinjaman maka jual beli otomatis batal demi hukum. Kemudian, Moh. Budi Dharma juga melakukan pinjaman kedua dari David Trisnadi pada Februari 2022. Ini menunjukkan bahwa pinjaman pertama sudah dilunasi, karena mustahil mengambil pinjaman baru jika pinjaman lama belum lunas. Dengan demikian, PPJB antara Tergugat I dan Moh. Budi Dharma seharusnya tetap sah dan berlaku karena pembayaran atas dua unit rumah telah lunas. Tergugat I wajib membuat Akta Jual Beli sesuai perjanjian. Namun pada kenyataannya, Tergugat I justru tidak menjalankan

kewajiban hukumnya.

Pembuatan Akta Jual Beli oleh Tergugat II pada tanggal 25 April 2022 merupakan tindakan sepihak yang tidak sesuai dengan perjanjian, karena saat itu pinjaman Moh. Budi Dharma belum jatuh tempo dan masih dalam masa pelunasan hingga 8 Agustus 2022. Tindakan tersebut mencerminkan pelanggaran terhadap kesepakatan awal dan merugikan pihak peminjam secara hukum.

Terdapat kejanggalan antara Akta Jual Beli tanggal 25 April 2022 dan perjanjian sewa menyewa tanggal 9 Februari 2022. Jika benar jual beli terjadi pada April 2022, maka tidak masuk akal jika Moh. Budi Dharma sudah menandatangani perjanjian sewa menyewa sejak Februari 2022 atas rumah yang sebenarnya masih miliknya, karena rumah tersebut sudah dibayar lunas kepada penjual. Hal ini menunjukkan bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut patut dicurigai.

Perkara ini sebenarnya berakar dari pinjaman bukan jual beli biasa dan tindakan Tegugat I dan Tergugat II, termasuk membuat akta jual beli sepihak adalah tidak dibenarkan sebagaimana dikuatkan oleh beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung:

1. Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 78/PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 menerangkan :

“bahwa Akta Notaris yang dibuat dengan Materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus sebagai satu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali yang tujuannya digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitor kepada kreditor bilamana debitor wanprestasi,

maka hal demikian itu adalah sutau perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang”;

2. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1729 PK/Pdt/2004 menerangkan :

“Jual beli dengan hak membeli kembali dalam Pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan, karena Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian hutang-piutang yang terselubung (semu) dan tidak sesuai dengan hukum adat yang tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali. Oleh sebab itu, perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali harus dianggap batal demi hukum”.

Dalam Rekonvensi

Berdasarkan Gugatan Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, mereka tidak secara tegas menjelaskan dasar kepemilikan sah atas bangunan yang disengketakan. Justru dalam gugatannya, Tergugat hanya menyatakan bahwa Para Penggugat telah menguasai fisik bangunan tanpa izin, yang menyebabkan Tergugat II tidak dapat menikmati hak atas bangunan tersebut.

Namun, pada halaman 43 Hakim tidak mempertimbangkan bagaimana Tergugat II memperoleh hak atas bangunan dan tanah yang disengketakan tersebut. Tidak terdapat pertimbangan mengenai asal-usul tanah dan bangunan tersebut yang sangat penting untuk menentukan siapa pemilik sah atas objek tersebut. Majelis Hakim justru memberi kesan seolah-olah Tergugat-II adalah pemilik sah dari objek sengketa.

Faktanya Tergugat II memperoleh tanah dan bangunan tersebut bukan melalui mekanisme perolehan hak yang sah sejak awal, melainkan berdasarkan perjanjian

pinjaman uang dari Moh. Budi Dharma sebesar Rp1.000.000.000,- yang dibuktikan dengan dokumen P-27 dan P-28. Dalam perjanjian tersebut telah disepakati bahwa pinjaman akan dilunasi dalam jangka waktu enam bulan terhitung sejak Februari 2022 hingga jatuh tempo pada tanggal 8 Agustus 2022.

Namun sebelum jatuh tempo pinjaman berakhir dan tanpa sepengetahuan Moh. Budi Dharma Tergugat II justru secara sepihak dan melawan hukum membuat Akta Jual Beli atas objek yang menjadi jaminan pinjaman tersebut. Akta Jual Beli tersebut dibuat pada tanggal 25 April 2022, sebagaimana dibuktikan melalui bukti T-II.6 dan T-I & T-II.7. Tindakan ini jelas bertentangan dengan perjanjian pinjaman yang masih berlaku dan menunjukkan adanya niat untuk menguasai objek pinjaman secara permanen tanpa dasar hukum yang sah.

Bahwa terhadap Putusan tersebut para penggugat tidak sependapat dan keberatan sehingga para penggugat mengajukan upaya hukum Banding dengan Putusan Nomor 304/PDT/2023/PT BTN. Adapun amar dalam putusan banding ini:

MENGADILI:

1. Menerima permohonan banding dari Para pembanding, semula Para Penggugat;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng, tanggal 12 September 2023, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Para Pembanding, semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng dalam kedua Tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding sejumlah Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Kemudian para penggugat kembali mengajukan upaya hukum Kasasi, dengan

Putusan Nomor 30 K/Pdt/2025. Adapun amar dalam putusan kasasi ini:

MENGADILI :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi :
 1. NUR INTAN DALIMUNTHER, SH,
 2. DELLA ROSA DAULAY, DR tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah);

Berdasarkan putusan tersebut, terlepas dari persoalan mengenai kewenangan mengadili oleh pengadilan yang bersangkutan sudah sepatutnya para tergugat dibebani pertanggungjawaban perdata atas perbuatan melawan hukum yang dilakukannya. Hal ini dikarenakan tindakan menyamakan perjanjian hutang piutang dalam bentuk perikatan jual beli. Tindakan tersebut tidak hanya menyalahi asas itikad baik dalam perjanjian, tetapi juga bertentangan dengan prinsip transparansi dan kejelasan hubungan hukum antara para pihak. Penyamaran bentuk perjanjian tersebut juga menimbulkan kerugian khususnya bagi pihak debitur. Selain itu tindakan tersebut tidak memenuhi unsur keempat Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yaitu adanya suatu sebab yang halal sebagaimana telah diuraikan di bab ini.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Perjanjian hutang piutang dan perjanjian jual beli adalah dua bentuk perikatan yang memiliki karakteristik dan akibat hukum yang berbeda. Namun dalam praktiknya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terkadang digunakan untuk menyamakan perjanjian hutang piutang. Seperti dalam Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng. Meskipun syarat subjektif seperti kesepakatan dan kecakapan telah terpenuhi, perjanjian tersebut gagal memenuhi syarat objektif yakni sebab yang halal, karena tujuannya menyimpang dari fungsi asli PPJB sebagai perjanjian pendahuluan jual beli, bukan sebagai alat jaminan. Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan didukung oleh yurisprudensi Mahkamah Agung perjanjian semacam ini tergolong sebagai perjanjian semu dan seharusnya batal demi hukum.
2. Setiap sengketa bisa diselesaikan dengan dua cara, yaitu melalui litigasi di pengadilan atau dengan jalur non-litigasi di luar pengadilan. Litigasi memberikan kepastian hukum namun sering memakan waktu dan biaya serta bisa menimbulkan ketidakpuasan. Sementara itu non-litigasi lebih fokus pada solusi yang menguntungkan kedua pihak. Dalam kasus ini meskipun mediasi gagal dan sengketa dilanjutkan ke tahap persidangan keputusan yang diambil justru tidak adil. Pembatalan perjanjian yang seharusnya tetap berlaku malah

menimbulkan ketidakadilan. Hal ini menunjukkan bahwa meskipun litigasi memberikan kepastian hukum belum tentu bisa memberikan hasil yang adil bagi semua pihak.

3. Dalam Putusan Nomor 1297/Pdt.G/2022/PN Tng, hakim belum sepenuhnya mempertimbangkan bahwa hubungan hukum antara para pihak adalah utang piutang yang disamakan dalam bentuk jual beli. Perjanjian ini hanya tampak seperti jual beli, namun tujuannya adalah sebagai jaminan utang. Sesuai Pasal 1320 KUH Perdata, perjanjian harus memiliki sebab yang halal agar sah. Jika tujuan perjanjian tidak sesuai dengan kenyataan dan menyelundupkan ketentuan hukum, perjanjian tersebut seharusnya dapat dibatalkan. Mengabaikan maksud sebenarnya dapat menyebabkan ketidakadilan, dan hakim seharusnya lebih mendalami perjanjian tersebut untuk memastikan putusan yang adil, tidak hanya sah secara formal.

B. Saran

1. Penting untuk memberikan edukasi hukum kepada masyarakat khususnya mengenai perbedaan antara perjanjian hutang piutang dan perjanjian jual beli, agar tidak terjadi penyamaran bentuk perjanjian yang dapat menimbulkan akibat hukum yang merugikan. Edukasi ini juga berguna untuk menghindari penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai jaminan utang, yang secara hukum bertentangan dengan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata dan

dapat berujung pada batalnya perjanjian karena tidak memenuhi unsur sebab yang tidak halal.

2. Penyelesaian sengketa di luar pengadilan perlu lebih dimanfaatkan dengan melibatkan pihak ketiga yang netral dan berkompeten. Cara ini lebih efisien dari segi waktu dan biaya, serta membuka peluang tercapainya kesepakatan yang adil dan saling menguntungkan dibandingkan proses pengadilan yang terlalu formal dan kaku. Oleh karena itu perlu adanya perhatian lebih terhadap peningkatan kualitas dan efektivitas mekanisme penyelesaian sengketa secara non-litigasi seperti mediasi yang dilakukan secara independen di luar pengadilan atau negosiasi langsung antara para pihak dengan pendampingan penasihat hukum, karena berpotensi menciptakan kesepakatan yang adil serta menghindari proses hukum yang panjang dan mahal.
3. Hakim sebaiknya lebih teliti dan mendalam dalam menilai maksud dan tujuan sebenarnya dari suatu perjanjian tidak hanya berdasarkan bentuk formalnya saja. Hal ini penting mengingat tidak jarang perjanjian dibuat dengan bentuk yang berbeda dari maksud sebenarnya untuk menghindari ketentuan hukum tertentu seperti halnya perjanjian hutang piutang yang disamarkan dalam bentuk jual beli. Dengan meninjau substansi secara menyeluruh, hakim diharapkan dapat membuat keputusan yang tidak hanya sah secara hukum formal tetapi juga adil secara substantif berdasarkan hubungan hukum para pihak. Metode ini akan lebih mampu melindungi hak-hak para pihak dan menegakkan prinsip keadilan dalam penyelesaian sengketa perdata.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdul Atsar. 2018. *Hukum Perikatan Indonesia*. Depok: Rajawali Pers.
- Ashibly. 2018. *Hukum Jaminan*. Bengkulu: MIH Unihaz.
- Eka N.A.M Sihombing, Cynthia Hadita. 2022. *Penelitian Hukum*. Malang: Setara Press.
- Faisal, *et.al*. 2023. *Pedoman Penulisan & Penyelesaian Tugas Akhir Mahasiswa*. Medan: Pustaka Prima.
- Farid Wajdi, Ummi Salamah Lubis, Diana Susanti. 2023. *Hukum Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa Bisnis*. Jakarta Timur: Sinar Grafika.
- Hendri Jayadi. 2022. *Buku Ajar Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Perpustakaan Nasional.
- Hendri Jayadi. 2023. *Buku Ajar Hukum Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Teknik Negosiasi*. Yogyakarta: Publika Global Media.
- Holilur Rohman. 2020. *Hukum Jual Beli Online*. Pamekasan: Duta Media Publishing.
- I Ketut Oka Setiawan. 2021. *Hukum Perikatan*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Joko Sriwidodo, Kristiawanto. 2021. *Memahami Hukum Perikatan*. Yogyakarta: Kepel Press.
- Komariah. 2019. *Hukum Perdata (edisi revisi)*. Malang: UMM Press.
- Lukman Santoso Az. 2019. *Aspek Hukum Perjanjian*. Yogyakarta: Penebar Media Pustaka.
- Muhaimin. 2020. *Metode Penelitian Hukum*. Mataram: Mataram University Press.
- Nanda Amalia. 2013. *Hukum Perikatan*. Lhokseumawe: Unimal Press.
- Nurul Ilmiyah, *et.al*. 2021. *Mudahnya Memahami Metode Penelitian (Pengertian dan Konsep Dasar)*. Bojonegoro: CV. Agrapana Media.

Salim H.S. 2019. *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta: Sinar Grafika.

Suharnoko. 2018. *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Sukendar, Aris Prio Agus Santoso. 2022. *Pengantar Hukum Jaminan*. Yogyakarta: Pustaka Baru Press.

Verawati Br Sitompul. 2017. *Buku Belajar Hukum Perdata*. Jakarta: Pustaka Mandiri.

B. ARTIKEL, MAJALAH, DAN JURNAL ILMIAH

Aep Sulaeman. “Penyelundupan Hukum dalam Penyelesaian Sengketa Hutang Piutang dengan Cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.” *Wacana Paramarta Jurnal Ilmu Hukum*. Vol. 20. No. 2. 2021.

Ahmad Habib Alfathoni, M. Syahrul Borman, Dudik Djaja Sidarta. “Kekuatan Hukum Perjanjian Hutang Piutang Secara Lisan Berdasarkan Hukum Perjanjian di Indonesia.” *Jurnal Pendidikan Tambusai*. Vol. 8. No. 2. 2024.

Christopher Nicolas Cowandy. ”Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang Dibalik Pejanjian Pengikatan Jual beli.” *Jurnal Education and Development*. Vol. 9. No. 4. 2021.

Dea Mahara Saputri. ”Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli dalam Kesepakatan Perjanjian Jual Beli Secara Lisan Menurut Hukum Perdata”. Vol. 7. No. 1. 2024.

Eka Fajar Nugraha, Gregorius HermawanKristyanto, Yoyon M. Darusman.”Ratio Decidendi Hakim dalam Memutuskan Perkara Tindak Pidana Terorisme dan Pendanaan Terorisme”, *Kultura: Jurnal Ilmu Hukum, Sosial, dan Humaniora*, Vol.2, No.8, 2024.

Hilda Ananda, Siti Nur Afifah. “Penyelesaian Secara Litigasi Dan Non Litigasi.” *Sharecom: Jurnal Ekonomi Syariah dan Keuangan Islam*. Vol. 1. No. 1. 2023.

H. Enju Juanda. “Penalaran Hukum (Legal Reasoning).” *Jurnal Galuh Justisi*. Vol. 5. No. 1. 2017.

Juliati BR. Ginting. “Tinjauan Yuridis Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris.” *Jurnal Ilmu Hukum “THE JURIS”*. Vol. 2. No. 1. 2018.

- Johanis F. Mondoringin. "Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH-Perdata." *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi Lex Privatum*. Vol. 12. No. 3. 2023.
- Nur Iftitah Isnantiana. "Legal Reasoning Hakim dalam Pengambilan Putusan Perkara di Pengadilan." [Nama jurnal tidak dicantumkan]. Vol. 18. No. 2. 2017.
- Rosita. "Alternatif dalam Penyelesaian Sengketa (Litigasi dan Non Litigasi)." *Al-Bayyinah: Journal of Islamic Law*. Vol. 6. No. 2. 2017.
- Saras Paramesti Ratuningtyas, Dian Amelia, Upita Anggunsuri. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Secara Di Bawah Tangan yang Terikat Hak Taggungan Bank." *Jurnal Dedikasi Hukum*. Vol. 2. No. 1. 2023.
- Shinta Pangesti, Prilly Priscilia Sahetapy. "Pendaftaran Hak Tanggungan Sebelum dan Setelah Berlakunya Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 5 Tahun 2020." *Tunas Agraria*. Vol. 6. No. 2. 2023.
- Taufik Hidayat Lubis. "Hukum Perjanjian di Indonesia." *SOSEK: Jurnal Sosial dan Ekonomi*. Vol. 2. No. 3. 2022.
- Triyana Syahfitri, Wandu. "Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata." *Jurnal Hukum Das Sollen*. Vol. 3. No. 1. 2018.
- Yuswalina. "Hutang-Piutang dalam Prespektif Fiqh Muamalah di Desa Ujung Tanjung Kecamatan Banyuasin III Kabupaten Banyuasin." *Intizar*. Vol. 19. No. 2. 2013.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana

Undang-undang No.37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

Putusan Mahkamah Agung Nomor 78/PK/Pdt/198

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1729 PK/PDT/2004

D. WEBSITE

Almanhaj. “Jual Beli Pengertian dan Macamnya”, <https://almanhaj.or.id/4092-jual-beli-pengertian-dan-macamnya.html>, diakses pada tanggal 5 maret 2025 pukul 20.44 wib.

Arpani. “Hakim Sebagai Penegak Hukum dan Keadilan”. <https://pta-kaltara.go.id/2023/08/15/hakim-sebagai-penegak-hukum-dan-keadilan/>. diakses pada tanggal 10 Maret 2025 pukul 21.18 wib.

Erni Agustin. “Akibat Hukum Perjanjian yang Dibuat Dengan Iktikad Buruk”. <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/akibat-hukum-perjanjian-yang-dibuat-dengan-iktikad-buruk>. diakses pada tanggal 7 Maret 2025, Pukul 07.25 wib.

Kamus Hukum. “Analisis Yuridis ”. <https://kamushukum.web.id/arti-kata/analisis-yuridis/>. diakses pada tanggal 29 Januari 2025 Pukul 17.19 wib.