

UPAYA HUKUM DEBITUR TERHADAP IKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL BERDASARKAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG

Sahadatul Ilmah, Dipo Wahjoeono, SH, M.Hum

Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

sahadatulilma34@gmail.com

Abstract

In today's development, technological debt has become widespread among society, both among young people and adults. However, many people misinterpret these debts by ignoring their legal requirements according to the applicable laws. The debtor and creditor enter into a collection agreement made before a notary in the form of a notarial deed and the debtor guarantees his assets in the form of land and buildings as evidenced by ownership rights, namely certificates, to the creditor. In this way, the creditor immediately makes a sale and purchase agreement and a power of attorney to sell before a notary so that in the future, if a default occurs to the debtor, the creditor will change the name of the assets in the form of land and buildings as evidenced by a certificate made at the National Land Agency without permission from the debtor. With the deed of sale and purchase agreement and power of sale, it can be interpreted that the debtor has agreed to sell the asset to the creditor, even if at a later date the creditor does not ask for the debtor's consent. This research aims to examine whether the legal force of the sale and purchase agreement and the power to sell are based on the debt recognition agreement and whether it is valid if there is no agreement between the two parties. The research method used is a normative research method which refers to literature and legal research, then data collection and analysis is carried out. From the results of this research, it is hoped that we will gain an understanding of the validity and legal strength of the sale and purchase agreement and the power to sell based on the debt recognition agreement.

Key words: *debts and receivables, sale and purchase agreements, and debt recognition agreements*

Abstrak

Utang piutang dalam perkembangan zaman sudah marak dikalangan masyarakat, baik kalangan muda maupun dewasa. Tetapi banyak yang salah mengartikan utang piutang tersebut dengan melupakan syarat sahnya menurut undang – undang yang berlaku. Debitur dan kreditur melakukan perjanjian utang piutang yang dibuat

Accepted : November 2023, Reviewed November 2023, Published November 2023



dihadapan notaris yang berbentuk akta notaril dan pihak debitur menjaminkan asetnya berupa tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan hak kepemilikan yaitu sertifikat kepada pihak kreditur. Dengan begitu kreditur langsung membuat ikatan jual beli dan kuasa menjual dihadapan notaris sehingga dikemudian hari jika terjadi wanprestasi kepada debitur maka kreditur melakukan balik nama aset berupa tanah dan bangunan yang dibuktikan dengan sertifikat yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional tanpa persetujuan debitur. Dengan adanya akta ikatan jual beli dan kuasa menjual maka dapat diartikan debitur telah menyetujui untuk menjual aset tersebut kepada kreditur, meskipun kreditur tidak meminta persetujuan debitur dikemudian hari. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah akibat hukum dari ikatan jual beli dan kuasa menjual didasarkan perjanjian pengakuan hutang dan apakah apakah perjanjian tersebut sah jika tidak ada persetujuan maupun kesepakatan diantara para pihak. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian normatif yang hanya berfokus pada peraturan perundang – undangan dan literatur yang diikuti dengan pengumpulan dan analisis data. Dari hasil penelitian ini diharapkan dapat memperoleh hasil penelitian untuk memahami keabsahan dan akibat hukum dari ikatan jual beli dan kuasa menjual berdasarkan perjanjian pengakuan hutang.

Kata kunci : Utang Piutang, Ikatan Jual Beli, Dan Perjanjian Pengakuan Utang

Pendahuluan

Ikatan jual beli dan kuasa menjual adalah perjanjian yang dibuat oleh penjual yang telah disetujui oleh pihak pembeli dan dibuat dihadapan notaris sebelum dibuatkan akta jual beli. Akta jual beli tidak dibuatkan terlebih dahulu karena ada syarat sah untuk dilakukan balik nama sertifikat tanah belum terpenuhi sehingga dibuatkan ikatan jual beli dan kuasa menjual terlebih dahulu. Kedudukan ikatan jual beli dan akta jual beli tidak sama dan mempunyai status yang berbeda, namun keduanya merupakan alat bukti yang sah jika hak atas tanah dan bangunan berpindah dari penjual kepada pembeli.

Di Indonesia banyak sekali terjadi ikatan jual beli berdasarkan perjanjian utang piutang, sehingga banyak yang memahami bahwa ini adalah perbuatan hukum utang piutang bukan ikatan jual beli. Sehingga debitur menjaminkan aset yaitu sertifikat tanah tersebut dengan menandatangani ikatan jual beli dan kuasa menjual. Pihak kreditur mempunyai niat yang melanggar hukum jika pihak debitur melakukan wanprestasi maka kreditur dengan sah melakukan pengalihan hak dengan cara balik nama sertifikat tanah tersebut.

Accepted : November 2023, Reviewed November 2023, Published November 2023



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

Masalah terjadi apabila kreditur melakukan pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tanpa kehadiran pihak debitur dikarenakan debitur telah menandatangani ikatan jual beli dan kuasa menjual yang telah dibuat diawal perjanjian utang piutang terjadi. Sehingga kreditur dengan mudah melakukan pengalihan hak dan membalik nama sertifikat tanah tersebut yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional ke nama kreditur. Karena kreditur telah diberi kuasa penuh oleh debitur dengan kuasa menjual tersebut.

Berdasarkan latar belakang permasalahan diatas, maka permasalahan hukum yang ingin dianalisis dalam penulisan artikel ini adalah : Upaya hukum ikatan jual beli dan kuasa menjual yang didasari oleh utang piutang mempunyai kekuatan hukum.

Metode Penelitian

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk menganalisis permasalahan pokok tersebut diatas mengenai upaya hukum dari ikatan jual beli dan kuasa menjual berdasarkan perjanjian pengakuan hutang sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif, yaitu menggunakan pendekatan perundang – undangan dan pendekatan konseptual. Penelitian ini juga menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer yaitu berupa peraturan hukum dan jurnal ilmiah serta penelitian para ahli hukum. Selanjutnya dilakukan pengumpulan dan analisis data untuk menemukan hasil penelitian yang sesuai dengan persyaratan hukum.

Hasil dan Pembahasan

Upaya hukum debitur terhadap ikatan jual beli dan kuasa menjual berdasarkan perjanjian utang piutang

Banyak diantara kita yang melakukan peralihan barang, baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Peralihan hak tersebut merupakan jual beli, yang telah diatur dalam KUHPerdara pasal 1457. Jual beli adalah suatu perjanjian dimana pihak pertama berkewajiban menyerahkan suatu barang atau benda kepada pihak kedua atau pihak lain dan membayar dengan harga yang telah disepakati. Apabila kedua belah pihak sepakat mengenai kebendaan dan harga maka jual beli tersebut dapat dikatakan sah meskipun barang belum diserahkan dan pembayaran belum dilakukan atau belum lunas.

Tidak banyak juga dari masyarakat Indonesia yang masih melakukan sistem utang piutang. Entah dari faktor ekonomi atau hanya untuk memenuhi gaya hidup. Untuk dapat terealisasikan utang piutang tersebut maka diperlukan jaminan untuk

Accepted : November 2023, Reviewed November 2023, Published November 2023



pegangan pihak kreditur selaku peminjam. Utang piutang yang dimaksud adalah dengan jaminan sertifikat tanah yang kemudian dipasangkan Hak Tanggungan. Tetapi banyak dari oknum kreditur yang salah mengartikan apa itu utang piutang, sehingga kreditur dengan perbuatan melawan hukum melakukan pembuatan ikatan jual beli untuk utang piutang yang seharusnya dalam aturan yang telah ditetapkan oleh hukum yaitu pengakuan hutang.

Pengakuan hutang dibuat karena untuk pegangan kreditur bahwa debitur memiliki hutang. Kemudian dilakukanlah pemasangan Hak Tanggungan guna dipasang Hak Tanggungan adalah debitur tidak bisa mengalihkan tanah yang telah dijamin kepada kreditur tersebut. Tetapi banyak kreditur yang curang dan salah menjalankan pekerjaannya dengan baik. Sehingga kreditur memilih jalan pintas jika debitur wanprestasi dan disini peran kreditur bekerja yaitu kreditur langsung mengalihkan hak atas sertifikat tersebut kepada kreditur, sehingga sertifikat tersebut sepenuhnya milik kreditur.

Proses utang piutang yang secara hukum dilakukan dan dibuat dihadapan notaris yang dimana kedua belah pihak yaitu debitur dan kreditur turut hadir dan menandatangani akta utang piutang tersebut. Sehingga dengan demikian bisa dipasangkan hak tanggungan. Jika memang debitur telah wanprestasi dan sudah tidak bisa membayar kewajibannya maka pihak kreditur dapat melakukan lelang pada objek yang telah dijamin.

Jika telah dilakukannya proses ikatan jual beli dan kreditur mengalihkan hak atas sertifikat tersebut maka debitur dapat mengajukan gugatan di pengadilan dengan alasan karena melanggar perbuatan hukum yang telah ditetapkan. Sehingga debitur dapat mengambil haknya yang telah diambil oleh kreditur. Upaya yang dilakukan debitur adalah dengan melakukan gugatan di Pengadilan Negeri setempat kepada kreditur jika perbuatan yang dilakukan kreditur telah melanggar hukum yang telah ada.

Dalam hal ini dapat dikatakan penipuan dan tidak sesuai dengan kesepakatan diawal. Ketentuan mengenai penipuan juga telah diatur dalam KUHPerdara pasal 1328. Dalam pasal ini juga dapat menjadi dasar bagi debitur untuk melakukan atau mengajukan gugatan perkara terhadap kreditur yang telah dibuatkan ikatan jual beli dan kuasa menjual dan tidak sesuai dengan kesepakatan diawal perjanjian yaitu utang piutang. Dalam prakteknya hal ini tidak dibenarkan karena ikatan jual beli dan kuasa menjual sangat berbeda dengan perjanjian utang piutang. Utang piutang terjadi antara satu pihak dengan pihak lain, sedangkan ikatan jual beli adalah proses

Accepted : November 2023, Reviewed November 2023, Published November 2023



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).

jual beli antara pihak penjual dan pihak pembeli. Ikatan jual beli dan kuasa menjual bersifat independen dan tidak berkaitan satu sama lain karena mempunyai prinsip dan ketentuan yang berbeda.

KESIMPULAN DAN SARAN

KESIMPULAN

Ikatan jual beli dan kuasa menjual adalah sah sepanjang perjanjian tersebut dibuat menurut syarat sahnya perjanjian sesuai dengan KUHPerdara pasal 1320. Akan tetapi, ikatan jual beli dan kuasa menjual dengan perjanjian utang piutang berbeda secara nyata dengan perjanjian utang piutang dan tidak berkaitan satu sama lain. Oleh karena itu, apabila ada perjanjian utang piutang dan didukung dengan ikatan jual beli dan kuasa menjual maka perjanjian tersebut batal secara hukum dan dapat melakukan gugatan terhadap kreditur di Pengadilan Negeri setempat.

Kedudukan ikatan jual beli dan kuasa menjual terhadap perjanjian utang piutang tidak memiliki kepastian hukum. karena dua perbuatan hukum yang sangat berbeda. Dan pihak kreditur memiliki niat untuk mengalihkan hak atas tanah milik debitur disaat debitur terjadi atau melakukan wanprestasi. Kreditur tidak memiliki kewenangan atau kehendak hukum untuk mengalihkan hak atas tanah milik debitur. Karena cacat maka perjanjian tersebut dapat dianggap tidak pernah ada atau batal menurut KUHPerdara pasal 1328. Sehingga ikatan jual beli dan kuasa menjual serta perjanjian utang piutang tersebut batal demi hukum.

SARAN

Kreditur sebagai pihak peminjam seharusnya tidak melakukan hal yang bertentangan dengan undang – undang yang sudah ditetapkan, gunanya agar masyarakat tidak merasa ditipu atau dibohongi oleh oknum – oknum. Kreditur juga seharusnya tidak membuatkan akta ikatan jual beli dan kuasa menjual dihadapan Notaris. Sehingga jika terjadi sengketa antara kedua belah pihak maka Notaris tidak terlibat, meskipun Notaris telah membacakan akta ikatan jual beli dan kuasa menjual sampai dengan akhir tetapi banyak dari masyarakat awam yang tidak memahami hukum, sehingga ini celah kreditur untuk melakukan modus terhadap debitur. Dan perbuatan ini dapat dikatakan ilegal karna kreditur ingin menguasai dan mengalihkan hak milik debitur.

DAFTAR PUSTAKA

(Cowandy 2021) Cowandy, Christopher Nicolas. 2021. “Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik” 9 (4): 1–4.

Accepted : November 2023, Reviewed November 2023, Published November 2023



H.S, Salim. 2021. *Hukum Kontrak : Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Jakarta.

Hernoko, Agus, Yudha. 2010. *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial*. Jakarta.

Supramono, Gatot. 2014. *Perjanjian Utang Piutang*. Jakarta.

Accepted : November 2023, Reviewed November 2023, Published November 2023



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/).