

ABSTRAK

Agi Ahmad Najih. Analisis Putusan Hakim Tentang Legalitas Akta Perjanjian Jual Beli Sebagai Jaminan Utang Piutang Karena Ada Cacat Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG Dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 859 PK/PDT/2019)

Perjanjian utang piutang adalah hal yang biasa dalam masyarakat umumnya, tetapi apabila jaminan utang piutang tersebut disalahgunakan oleh pihak pemberi utang dengan membalik nama tanah dan rumah milik penerima utang dengan membuat AJB melalui PPAT. Bahwa dalam perjanjian utang piutang, tanah dan rumah tersebut hanya sebagai jaminan tidak akan dimiliki oleh pemberi utang. Hal tersebut merugikan penerima utang. Oleh karena pihak penerima utang dirugikan maka pemberi utang telah melanggar Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melawan Hukum. Sehingga berpengaruh terhadap syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara.

Tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan dari Akta Jual Beli (AJB)) yang dibuat berdasarkan hubungan utang piutang, pertimbangan hakim Pengadilan Negeri Bandung dan analisis hukum mengenai keabsahan dari Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat berdasarkan hubungan utang piutang pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 859 PK/PDT/2019.

Teori yang digunakan pada penelitian ini adalah Teori Perjanjian sebagai *Grand Theory*, Teori Kepastian Hukum sebagai *Midle Theory*, dan Teori Tanggung Jawab Hukum sebagai *Aplikative Theory*. Pendekatan penelitian ini yaitu *deskriptif analitis* yang menggambarkan peristiwa hukum yang terjadi dengan apa adanya dan menyampaikan kondisi tersebut menurut teori dan peraturan perundang-undangan.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah *yuridis empiris* yang menganalisis Putusan PN. Bandung No. 162/PDT.G/2021/PN. BDG dan Putusan Mahkamah Agung No. 859 PK/PDT/2019 tentang Legalitas Akta Perjanjian Jual Beli Sebagai Jaminan Utang Piutang Karena Ada Cacat Hukum.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa Putusan PN. Bandung No. 162/PDT.G/2021/PN Bdg, mempertimbangkan aspek hukum dan fakta untuk menilai keabsahan AJB yang dipersengketakan, dengan melihat ketentuan formalitas yang tertera di AJB tersebut. Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung No. 859 PK/PDT/2019, yang menyatakan AJB tidak mempunyai kekuatan hukum walaupun telah ditandatangani PPAT, dimana diketahui tujuan jual beli tersebut sebagai tambahan jaminan utang yang dikuatkan dengan Surat Pernyataan Utang. Dengan tindakan pemberi utang membuat AJB melalui PPAT yang seharusnya tanah dan bangunan tersebut sebagai jaminan dari penerima utang, dengan adanya AJB berarti pemberi utang memiliki tanah dan bangunan tersebut secara melawan hukum. Hal tersebut merupakan penyimpangan fungsi AJB, yang secara hukum tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan asas causa yang halal. Oleh karena itu terdapat perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), maka AJB yang dibuat tidak memenuhi unsur causa yang halal (Pasal 1320 poin empat KUHPerdara), dan karena itu batal demi hukum.

Kata Kunci: Perjanjian, Utang, Jaminan

ABSTRACT

Agi Ahmad Najih. Analysis of Judge's Decision on the Legality of Deed of Sale and Purchase Agreement as Collateral for Debt Due to Legal Defects (Study of Decision of Bandung District Court Number: 162/PDT.G/2021/PN. BDG and Decision of Supreme Court Number: 859 PK/PDT/2019)

Debt agreements are commonplace in society in general, but if the collateral for the debt is misused by the creditor by changing the name of the land and house owned by the Debtor by making an AJB through a PPAT. That in the debt agreement the land and house are only collateral and will not be owned by the Creditor. This is detrimental to the Debtor. Therefore, because the Debtor is harmed, the Creditor has violated Article 1365 of the Civil Code concerning Unlawful Acts. So that it has an impact on the valid conditions of the agreement based on Article 1320 of the Civil Code.

The purpose of this study is to determine and analyze the validity of the Deed of Sale and Purchase (AJB) made based on a debt relationship, considerations of the Bandung District Court judge and legal analysis regarding the validity of the Deed of Sale and Purchase (AJB) made based on a debt relationship in the case of the Bandung District Court Decision Number: 162 / PDT.G / 2021 / PN. BDG and Supreme Court Decision Number: 859 PK / PDT / 2019.

The theories used in this research are the Contract Theory as the Grand Theory, the Legal Certainty Theory as the Middle Theory, and the Legal Responsibility Theory as the Applicative Theory. This research approach is descriptive analytical, describing legal events as they occur and conveying these conditions according to theory and statutory regulations.

The research method used in the study is empirical juridical which analyzes the Decision of the Bandung District Court No. 162/PDT.G/2021/PN. BDG and the Decision of the Supreme Court No. 859 PK/PDT/2019 concerning the Legality of the Deed of Sale and Purchase Agreement as Collateral for Debts Due to Legal Defects.

The results of this study indicate that the Decision of the Bandung District Court No. 162/PDT.G/2021/PN Bdg, considers legal and factual aspects to assess the validity of the disputed AJB, by looking at the formal provisions stated in the AJB. Consideration of the Supreme Court Judge No. 859 PK/PDT/2019, which states that the AJB has no legal force even though it has been signed by the PPAT, where it is known that the purpose of the sale and purchase is as additional debt collateral strengthened by the Debt Statement. With the action of the creditor making an AJB through the PPAT which should be the land and building as collateral for the debt recipient, with the existence of an AJB, it means that the creditor owns the land and building unlawfully. This is a deviation from the function of the AJB, which legally cannot be justified because it is contrary to the principle of a lawful cause. Therefore, there is an unlawful act (Article 1365 of the Civil Code), so the AJB that was made does not fulfill the elements of a lawful cause (Article 1320 point four of the Civil Code), and therefore is null and void by law.

Keywords: Agreement, Debt, Guarantee

