



Keabsahan Penyerahan Tanah Sebagai Alat Pembayaran Utang Dalam Pinjam Meminjam Uang

(Studi Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk)

Georgius Karis Paschali¹, Rohaini², Sepriyadi Adhan S³, Depri Liber Sonata⁴,
Harsa Wahyu Ramadhan⁵

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Lampung¹⁻⁵

Email Korespondensi: georgiuskarispaschali@gmail.com, rohaini.1981@fh.unila.ac.id,
sepriyadi.adhan@fh.unila.ac.id

Article received: 01 November 2025, Review process: 11 November 2025

Article Accepted: 25 Desember 2025, Article published: 01 Januari 2026

ABSTRACT

This study discusses the validity of the handover of land as a means of debt payment in the legal relationship of borrowing and borrowing money as decided in Decision Number 222/Pdt.G/2024/PN Tjk. In this case, the Defendant handed over a piece of land with a Building Rights Certificate (HGB) No.160 to the Plaintiff as a debt repayment, but was not present to make a Sale and Purchase Deed (AJB) so that the transfer of rights could not be carried out formally. The main problem studied is the application of Article 1131 of the Civil Code regarding general guarantees in the judge's ratio decidendi and the legal consequences for the parties. This research uses a normative juridical method with a legislative approach and a case approach. The results of the study show that the Panel of Judges considered that the handover of the land through a notarized statement letter had fulfilled the elements of debt repayment (achievement), so that the Plaintiff had the right to change the name of the certificate without the presence of the Defendant. This ruling confirms that the handover of land as a means of payment of debt is legal as long as there is an agreement that is authentically proven.

Keywords: Default, General Guarantee, Land Surrender

ABSTRAK

Penelitian ini membahas keabsahan penyerahan tanah sebagai alat pembayaran utang dalam hubungan hukum pinjam meminjam uang sebagaimana diputus dalam Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk. Dalam perkara tersebut, Tergugat menyerahkan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.160 kepada Penggugat sebagai pelunasan utang, namun tidak hadir untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) sehingga peralihan hak tidak dapat dilakukan secara formal. Permasalahan utama yang diteliti adalah penerapan Pasal 1131 KUH Perdata mengenai jaminan umum dalam ratio decidendi hakim serta akibat hukum bagi para pihak. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Majelis Hakim menilai penyerahan tanah melalui surat pernyataan yang dilegalisasi notaris telah memenuhi unsur pelunasan utang (prestasi), sehingga Penggugat berhak melakukan balik nama sertifikat tanpa kehadiran Tergugat. Putusan ini menegaskan bahwa penyerahan tanah sebagai alat pembayaran utang adalah sah menurut hukum selama ada kesepakatan yang dibuktikan secara otentik.

Kata Kunci: Jaminan Umum, Penyerahan Tanah, Wanprestasi

PENDAHULUAN

Penyerahan tanah sebagai alat pembayaran utang merupakan fenomena yang semakin sering ditemukan dalam praktik masyarakat, terutama ketika debitur tidak mampu melunasi utang secara tunai. Tanah sebagai objek bernilai tinggi dipandang dapat menyelesaikan kewajiban secara langsung, meskipun mekanisme tersebut tidak selalu mengikuti prosedur hukum yang semestinya. Dalam perspektif hukum perdata, perjanjian mengenai pelunasan utang dengan tanah tetap tunduk pada Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat sah perjanjian. Perjanjian hanya dianggap sah apabila dibuat atas dasar kesepakatan bebas, objek tertentu, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum. Apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Praktik penyerahan tanah sering dilakukan dengan kesepakatan lisan atau surat pernyataan sederhana tanpa melibatkan pejabat berwenang. Kondisi tersebut menimbulkan kerentanan hukum karena peralihan hak atas tanah secara formil mensyaratkan akta otentik dari PPAT. Apabila prosedur tersebut diabaikan, maka keabsahan perbuatan hukum menjadi dipertanyakan. Selain itu, penyerahan tanah sebagai pelunasan utang kerap disamarkan melalui akta jual beli atau kuasa menjual yang dibuat seolah-olah sebagai transaksi jual beli biasa. Praktik ini dikategorikan sebagai penyelundupan hukum dan berpotensi menimbulkan sengketa antara kreditur dan debitur di kemudian hari.

Dalam praktiknya, debitur dapat menyerahkan harta kekayaannya sebagai bentuk pelunasan utang. Mekanisme ini pada dasarnya sesuai dengan konsep jaminan umum dalam Pasal 1131 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa seluruh kekayaan debitur menjadi jaminan bagi seluruh utangnya. Permasalahan muncul ketika penyerahan tersebut tidak diikuti dengan pemenuhan prosedur formil, seperti dalam kasus Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, di mana debitur menyerahkan sebidang tanah sebagai pelunasan utang, tetapi kemudian tidak hadir untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) sehingga peralihan hak tidak dapat diproses sesuai ketentuan formal hukum pertanahan.

Menurut ketentuan UUPA, setiap peralihan hak atas tanah harus dicatat, didaftarkan, dan dibuat dengan akta PPAT agar memperoleh kepastian hukum. Ketentuan tersebut bersifat wajib sehingga meskipun terjadi kesepakatan pelunasan utang dengan tanah, pengalihan hak tetap tidak sah tanpa memenuhi prosedur tersebut. Hal ini menimbulkan perdebatan mengenai apakah penyerahan tanah sebagai alat pembayaran utang merupakan pelanggaran hukum perdata atau bahkan dinyatakan secara sah menurut ketentuan hukum.

Untuk itu, penilaian terhadap keabsahan penyerahan tanah sebagai alat pembayaran utang harus memperhatikan aspek materiil maupun formil. Aspek materiil berkaitan dengan kesepakatan dan kehendak para pihak, sedangkan aspek formil terkait kewajiban pembuatan akta otentik serta pendaftaran tanah. Oleh karena itu, pembahasan mengenai keabsahan penyerahan tanah sebagai alat pembayaran utang menjadi penting dalam rangka memberikan kepastian hukum bagi kreditur maupun debitur. Kajian ini diharapkan dapat memperjelas batasan-

batasan hukum serta menerangi praktik-praktik yang berpotensi merugikan salah satu pihak dalam hubungan pinjam meminjam.

METODE

Metode penelitian dalam kajian ini menggunakan pendekatan hukum normatif, yakni pendekatan yang berfokus pada telaah terhadap literatur serta doktrin-doktrin hukum sebagai dasar utama analisis. Pendekatan ini ditempuh dengan meninjau berbagai teori hukum, konsep penting, dan asas-asas yang memiliki keterkaitan langsung dengan isu yang dikaji. Selain itu, penelitian juga menelusuri ketentuan dalam peraturan perundang-undangan guna memperoleh pemahaman yang lebih menyeluruh serta memberikan penjelasan yang lebih mendalam mengenai pokok masalah.

Proses pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan merujuk pada berbagai sumber hukum yang relevan, mulai dari bahan hukum primer, sekunder, hingga tersier, serta sumber non-hukum bila diperlukan untuk memperkaya sudut pandang analisis. Seluruh referensi tersebut menjadi landasan konseptual dan pijakan normatif dalam menyusun argumentasi yang komprehensif dan mendukung temuan penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Penerapan Pasal 1131 KUH Perdata dalam Ratio Decidendi Hakim pada Putusan Nomor 222.Pdt.G/2024/PN Tjk

Penyerahan tanah sebagai alat pembayaran utang merupakan praktik yang lahir dari kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Kebebasan ini memungkinkan para pihak menentukan cara pelunasan utang, termasuk melalui penyerahan tanah sebagai prestasi pengganti. Meskipun demikian, tindakan tersebut tetap harus memenuhi ketentuan hukum perjanjian dan objek yang diperjanjikan. Keabsahan perjanjian menjadi dasar utama yang menentukan sah atau tidaknya penyerahan tanah tersebut. Oleh karena itu, syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUH Perdata khususnya mengenai kesepakatan dan causa yang halal harus dipenuhi. Jika terdapat cacat kehendak atau kesepakatan tidak diberikan secara bebas, perjanjian dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan Subekti bahwa syarat subjektif sangat menentukan keberlakuan suatu perjanjian.

Perkara Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk menunjukkan hubungan hukum dalam antara (Penggugat) dan (Tergugat) berawal dari perjanjian utang piutang sebesar Rp1.500.000.000,00. Karena tidak mampu melunasi utangnya, Tergugat menyerahkan sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, berdasarkan Sertifikat HGB No. 160 seluas 170 m². Penyerahan ini dituangkan dalam Surat Pernyataan tertanggal 3 Oktober 2023 yang dilegalisasi notaris, sekaligus berisi janji Tergugat untuk hadir membuat Akta Jual Beli (AJB) dalam waktu satu bulan.

Tergugat menghilang dan tidak dapat lagi dihubungi, sehingga proses AJB tidak dapat dilakukan. Ketidakhadiran Tergugat menciptakan hambatan

administratif bagi Penggugat untuk melakukan balik nama sertifikat, yang menurut peraturan pertanahan membutuhkan kehadiran para pihak. Untuk memperoleh kepastian hukum, Penggugat kemudian mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Tanjung Karang.

Majelis Hakim dalam pertimbangannya menggunakan Pasal 1131 KUH Perdata menentukan bahwa seluruh harta kekayaan debitor, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan atas seluruh perikatan yang timbul dari hubungan hukum pribadi. Norma ini menunjukkan bahwa setiap debitor secara hukum bertanggung jawab dengan seluruh hartanya apabila ia gagal memenuhi kewajiban perikatannya. Jaminan umum ini bersifat menyeluruh, otomatis, *accessoir*, dan pasif.

Tanah dan bangunan dalam HGB No. 160 merupakan bagian dari kekayaan Tergugat yang secara hukum dapat dijadikan jaminan pelunasan utang. Meskipun objek tersebut tidak dibebani Hak Tanggungan, Pasal 1131 tetap memungkinkan harta tersebut menjadi objek pelunasan ketika debitor wanprestasi. Penyerahan sukarela melalui surat pernyataan yang dilegalisasi notaris telah memperkuat fakta bahwa tanah tersebut memang diserahkan untuk melunasi utang. Maka meskipun syarat formil peralihan hak belum terpenuhi, substansi hubungan utang-piutang memenuhi unsur jaminan umum sebagaimana Pasal 1131.

Pasal 1131 KUH Perdata untuk menyatakan bahwa tanah yang diserahkan merupakan bagian dari kekayaan Tergugat yang dapat digunakan untuk melunasi utang karena ia telah wanprestasi. Meskipun tidak ada akta pengikatan seperti Hak Tanggungan atau Akta Jual Beli, hakim menilai bahwa penyerahan tanah melalui surat pernyataan yang dilegalisasi notaris sudah cukup untuk membuktikan bahwa Tergugat secara sukarela menyerahkan tanahnya sebagai pelunasan utang.

Asas itikad baik memiliki peran penting dalam menilai keabsahan penyerahan tanah sebagai pelunasan utang, karena para pihak wajib bertindak jujur dan adil baik saat pembentukan maupun pelaksanaan perjanjian. Sengketa sering timbul ketika kreditur memanfaatkan ketidaktahuan debitur untuk memperoleh keuntungan yang tidak seimbang. Karena itu, asas ini menuntut adanya keadilan dalam seluruh tahapan perjanjian. Selain itu, pemenuhan aspek formil juga menentukan sahnyanya penyerahan tanah, mengingat tanah sebagai benda tidak bergerak hanya dapat dialihkan melalui prosedur yang ditetapkan peraturan perundang-undangan. Tanpa prosedur formil tersebut, peralihan hak tidak memiliki kekuatan hukum, meskipun para pihak telah sepakat secara materiil, sehingga kerap memicu sengketa di kemudian hari.

Dalam penyelesaian utang dengan tanah, penting pula menilai keseimbangan prestasi antara debitur dan kreditur. Apabila nilai tanah jauh lebih besar dari jumlah utang, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum atau melanggar asas kepatutan. Hal ini relevan terutama ketika kreditur memaksa debitur menggunakan tanah sebagai alat pelunasan meskipun terdapat alternatif penyelesaian lain. Ketidakseimbangan ini kerap menjadi dasar bagi debitur untuk menggugat kembali perjanjian yang telah dibuat. Untuk menjaga keabsahan perjanjian, peran pejabat yang berwenang seperti PPAT menjadi sangat penting. Pembuatan akta otentik bukan hanya sebagai syarat

administratif, tetapi sebagai alat bukti kuat yang menentukan sahnya pengalihan hak. Tanpa akta otentik, perjanjian mengenai penyerahan tanah hanya dianggap sebagai kesepakatan perdata yang tidak dapat mengalihkan hak secara resmi. Hal ini sejalan dengan pendapat para ahli yang menyatakan bahwa akta otentik memiliki nilai pembuktian sempurna dalam hukum perdata.

Penyerahan tanah dalam perkara ini secara materiil memenuhi unsur pembayaran dalam pengertian Pasal 1381 KUH Perdata, yaitu pemenuhan prestasi pengganti yang disepakati para pihak (*datio in solutum*). Surat Pernyataan yang dilegalisasi notaris menunjukkan adanya kesepakatan bahwa tanah tersebut digunakan sebagai pelunasan utang. Penyerahan sertifikat dan penguasaan fisik objek semakin menguatkan bahwa prestasi alternatif telah dilaksanakan.

Secara formil peralihan hak belum terjadi karena tidak dibuatnya AJB di hadapan PPAT, hakim menilai bahwa hambatan formal tersebut terjadi akibat kelalaian Tergugat. Oleh karena itu, putusan pengadilan dijadikan dasar untuk melanjutkan proses balik nama sebagai bentuk pengganti tindakan Tergugat. Putusan ini mengakibatkan perikatan utang-piutang menjadi hapus karena prestasi telah dianggap terlaksana melalui penyerahan jaminan yang kemudian ditetapkan sebagai pelunasan.

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah juga harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan agar memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur. Pendaftaran ini merupakan langkah penting karena sertifikat hak atas tanah merupakan alat bukti yang kuat dan dilindungi oleh negara. Tanpa adanya pendaftaran, maka peralihan hak hanya memiliki kekuatan pembuktian perjanjian, tetapi tidak memberikan status kepemilikan penuh bagi pihak penerima hak. Dalam konteks utang-piutang, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui mekanisme jual beli sebagai bentuk pelunasan, atau melalui mekanisme "penyerahan sukarela" apabila debitur sepakat menyerahkan tanah untuk melunasi kewajibannya. Namun, mekanisme tersebut tidak boleh bertentangan dengan ketentuan larangan *pactum comissorium* sebagaimana diatur dalam Pasal 1178 ayat (2) KUHPerdata. Larangan tersebut bertujuan untuk melindungi debitur agar tidak kehilangan tanahnya secara otomatis tanpa proses hukum yang semestinya.

Keabsahan peralihan hak juga mensyaratkan bahwa tanah yang dialihkan tidak sedang berada dalam status sengketa atau jaminan lain seperti sita jaminan atau hak tanggungan aktif. PPAT berkewajiban melakukan pengecekan sertifikat melalui layanan cek fisik dan yuridis sebelum pembuatan akta. Apabila tanah berada dalam status terganggu, maka akta peralihan tidak dapat dilanjutkan karena akan melanggar prinsip kehati-hatian dalam administrasi pertanahan. Selain itu, penyelesaian utang melalui peralihan hak atas tanah harus memperhatikan aspek perlindungan hukum bagi debitur. Apabila nilai tanah jauh melebihi nilai utang, maka para pihak dapat membuat perjanjian tambahan seperti kompensasi atau pengembalian selisih. Hal ini penting agar proses pelunasan tidak menimbulkan unsur pemaksaan yang dapat membatalkan perjanjian karena cacat kehendak.

Dalam hukum pertanahan, keabsahan peralihan hak juga berkaitan dengan asas publisitas, yaitu bahwa setiap tindakan hukum yang memindahkan hak harus diumumkan melalui sistem pendaftaran tanah. Asas publisitas bertujuan menjamin

keterbukaan informasi agar pihak ketiga mengetahui kondisi hukum atas tanah tersebut. Tanpa publisitas, peralihan hak dianggap belum sempurna dari sudut pandang hukum agraria. Tantangan keabsahan sering muncul ketika peralihan hak dilakukan hanya melalui surat pernyataan atau kwitansi tanpa akta PPAT. Praktik seperti ini masih terjadi di masyarakat, namun secara hukum tidak memenuhi syarat formil peralihan hak atas tanah. Akibatnya, pihak penerima hak tidak dapat mendaftarkan tanah ke Kantor Pertanahan, sehingga tidak memperoleh status kepemilikan yang sah.

Pada akhirnya, keabsahan peralihan hak atas tanah dalam penyelesaian utang sangat bergantung pada pemenuhan seluruh syarat formil dan materiil sesuai peraturan perundang-undangan. Hanya peralihan yang memenuhi ketentuan UUPA, PP 24/1997, dan prosedur PPAT-lah yang dapat dikategorikan sah dan memberikan kepastian hukum bagi para pihak. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum mengenai tanah harus dilakukan secara transparan, hati-hati, dan sesuai tujuan hukum pertanahan.

Penyerahan tanah sebagai alat pembayaran utang dapat dinilai sebagai perbuatan hukum yang sah apabila seluruh unsur perjanjian terpenuhi, baik secara materiil maupun formil. Dengan adanya kepatuhan terhadap peraturan hukum dan penerapan asas itikad baik, praktik ini dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak serta menciptakan keseimbangan dalam hubungan pinjam meminjam yang sering kali sarat potensi konflik.

Akibat Hukum bagi Penggugat dan Tergugat dalam Perkara Wanprestasi pada Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk

Akibat hukum merupakan konsekuensi yang timbul dari suatu tindakan atau perbuatan hukum yang dilakukan oleh subjek hukum terhadap suatu objek hukum. Dalam memutus suatu perkara, hakim mempertimbangkan akibat hukum tersebut dengan menggunakan *legal reasoning* yang rasional, objektif, dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Prinsip ini ditegaskan oleh Sudikno Mertokusumo bahwa tugas hakim adalah memberikan kepada pihak yang berperkara hak atau hukumnya secara adil berdasarkan argumentasi hukum yang terstruktur. Dalam Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, Majelis Hakim menerapkan Pasal 1131 KUH Perdata mengenai jaminan umum, yang menegaskan bahwa seluruh harta kekayaan debitor menjadi jaminan atas seluruh perikatannya. Dengan demikian, ketika debitor tidak mampu membayar utang, objek yang telah diserahkan kepadanya dapat dieksekusi sebagai pelunasan.

a. Akibat Hukum bagi Penggugat

HGB No. 160 yang menjadi objek sengketa telah diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat melalui surat pernyataan yang dilegalisasi notaris sebagai alat pelunasan utang. Majelis Hakim menilai bahwa penyerahan ini merupakan bukti kuat mengenai berpindahnya penguasaan material tanah kepada Penggugat. Berdasarkan pertimbangan tersebut, Penggugat memperoleh hak hukum untuk membaliknamakan sertifikat tanah meskipun Tergugat tidak hadir dalam proses pembuatan AJB.

Akibat hukum yang diterima Penggugat terdiri dari dua hal utama. Pertama, Penggugat memperoleh kepastian hukum atas objek tanah sebagai pelunasan utang Tergugat, yang berarti perikatan utang-piutang antara para pihak dianggap selesai. Kedua, putusan pengadilan memberikan dasar yuridis bagi Penggugat untuk melanjutkan proses balik nama di Kantor Pertanahan menggunakan amar putusan sebagai pengganti tindakan Tergugat. Dengan demikian, Penggugat berubah dari sekadar kreditor menjadi pemegang hak kebendaan yang sah, sehingga dapat menuntaskan peralihan hak tanpa hambatan administratif.

b. Akibat Hukum Bagi Tergugat

Wanprestasi Tergugat tidak hanya didasarkan pada ketidakhadirannya dalam pembuatan AJB, tetapi terutama karena kegagalannya melunasi utang sebesar Rp1.500.000.000,00. Penyerahan HGB No.160 melalui surat pernyataan menunjukkan adanya itikad awal untuk melunasi utang, namun ketidakmampuannya memenuhi prestasi pokok dan absennya dalam proses administratif menyebabkan majelis hakim menetapkan bahwa Tergugat telah wanprestasi.

Sebagai konsekuensinya, Tergugat kehilangan seluruh hak kebendaan atas tanah yang menjadi objek sengketa dan tidak lagi memiliki kewenangan untuk menguasai atau memindahtangankan tanah tersebut. Hakim juga membebankan biaya perkara kepada Tergugat sebagai pihak yang dinyatakan kalah. Dengan demikian, posisi hukum Tergugat terhadap tanah tersebut menjadi hapus, dan objek beralih secara sah kepada Penggugat sebagai bentuk pelunasan utang.

c. Keabsahan Proses Balik Nama HGB No. 160 Berdasarkan Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat berhak untuk membaliknamakan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 160 atas dasar surat pernyataan yang telah dilegalisasi oleh notaris tanpa dihadiri oleh Tergugat selaku pemilik sah tanah. Namun demikian, penetapan ini masih menimbulkan permasalahan dari sisi prosedural hukum pertanahan serta asas-asas hukum perdata yang berlaku dalam proses peralihan hak atas tanah di Indonesia.

Berdasarkan aturan formal hukum pertanahan, agar proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan secara sah dan sesuai prosedur, seharusnya terdapat instrumen hukum tambahan yang menjadi dasar peralihan hak apabila salah satu pihak berhalangan hadir. Terdapat dua langkah hukum yang dapat ditempuh oleh Penggugat untuk memperoleh kekuatan hukum yang sah dan kepastian dalam pelaksanaan haknya:

1. Pembebanan Hak Tanggungan sebagai Jaminan Utang

Langkah pertama yang seharusnya dilakukan adalah membebankan Hak Tanggungan atas tanah milik Tergugat yang dijadikan alat pembayaran utang. Hak Tanggungan diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT). Berdasarkan Pasal 10 ayat (1) dan Pasal 13 UUHT, pembebanan hak

tanggungannya dilakukan dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT dan wajib didaftarkan di Kantor Pertanahan.

Hak Tanggungan memberikan kedudukan yang diutamakan (preferen) kepada kreditur untuk mendapatkan pelunasan dari hasil penjualan objek jaminan melalui mekanisme lelang eksekusi, apabila debitur wanprestasi. Pasal 6 UUHT memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan pertama untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaannya sendiri melalui lelang umum, tanpa perlu adanya persetujuan lebih lanjut dari debitur. Dengan demikian, apabila sejak awal tanah tersebut dibebani hak tanggungan, maka Penggugat dapat memperoleh pelunasan utangnya secara sah tanpa perlu bergantung pada kehadiran Tergugat dalam proses balik nama.

2. Pembuatan Surat Kuasa Menjual (SKMHT atau Kuasa Notariil)

Sebagai alternatif lain, apabila pembuatan hak tanggungan tidak dilakukan, maka pemberian Surat Kuasa Menjual (SKMHT) yang dibuat di hadapan notaris atau PPAT dapat menjadi solusi yuridis. Surat kuasa menjual ini memberikan kewenangan kepada Penggugat untuk bertindak mewakili Tergugat dalam melakukan penjualan atau balik nama atas objek tanah yang dimaksud. Berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, akta notaris yang berbentuk kuasa menjual memiliki kekuatan pembuktian otentik dan dapat digunakan sebagai dasar hukum yang sah untuk melakukan perbuatan hukum peralihan hak tanpa memerlukan kehadiran pemberi kuasa.

Dalam praktik perikatan utang-piutang, surat kuasa menjual sering kali dijadikan jaminan pengganti hak tanggungan, terutama dalam hubungan hukum yang bersifat perorangan. Instrumen ini memberikan fleksibilitas bagi kreditur untuk mengeksekusi haknya ketika debitur wanprestasi, namun tetap dalam prosedur hukum yang sah dan dapat diterima oleh PPAT maupun BPN.

SIMPULAN

Pasal 1131 KUH Perdata berfungsi sebagai dasar hukum jaminan umum yang menentukan bahwa seluruh kekayaan debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi tanggungan untuk setiap perikatannya. Dalam perkara Nomor 222/Pdt.G/2024/PN Tjk, majelis hakim menerapkan ketentuan ini dengan menempatkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.160 yang diserahkan oleh Tergugat sebagai objek sah untuk melunasi utang kepada Penggugat. Penafsiran hakim memperlihatkan bahwa meskipun tidak ada jaminan kebendaan khusus, penyerahan HGB melalui surat pernyataan yang diberi *waarmerking* notaris sudah cukup untuk menegaskan kedudukan tanah tersebut sebagai bagian dari kekayaan debitur yang dapat dijadikan jaminan umum.

Akibat hukum bagi Penggugat adalah diperolehnya kepastian hukum atas peralihan hak atas HGB No.160. Hakim memberikan hak kepada Penggugat untuk melakukan pembaliknamaan HGB No.160 ke atas namanya, sehingga utang Tergugat dapat dilunasi melalui peralihan hak kebendaan. Hal ini sekaligus melindungi kepentingan Penggugat sebagai pihak yang beritikad baik. Sementara

itu, akibat hukum bagi Tergugat adalah hilangnya hak kebendaan atas tanah HGB No.160, kewajiban membayar biaya perkara, serta kedudukan hukum yang lemah karena dinyatakan wanprestasi akibat ketidakmampuan membayar. Putusan ini menegaskan prinsip bahwa debitor bertanggung jawab atas seluruh harta kekayaannya untuk melunasi kewajiban kepada kreditor. Namun, dari perspektif hukum pertanahan, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan secara sah dengan melakukan pembebanan hak tanggungan atau pembuatan surat kuasa menjual sebagai jaminan.

DAFTAR PUSTAKA

- Dwi Rachmawati, "Penyalahgunaan Kuasa Menjual sebagai Pelunasan Utang," *Jurnal Hukum Prioris*, Vol. 8 No. 2, 2021, hlm. 134.
- Harun Al-Rasyid, "Perlindungan Hukum dalam Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum & Pembangunan*, Vol. 46 No. 3, 2016.
- Maria S.W. Sumardjono, "Kepastian Hukum Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 17 No. 2, 2010.
- Muhammad Yamin, "Sengketa Perdata dalam Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Mimbar Hukum*, Vol. 29 No. 2, 2017.
- Yuniarti, "Keabsahan Peralihan Hak Tanah dalam Pelunasan Utang," *Jurnal Hukum Ilmiah*, Vol. 7 No. 1, 2021.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan, 2018.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, 1991.
- H. Muchsin, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2019.
- Habib Adjie, *Hukum Pembuktian Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Bandung: Mandar Maju, 2018.
- M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermedia, 2020.
- Suyatno, H. R. M. A., *Kepastian hukum dalam penyelesaian kredit macet melalui eksekusi jaminan hak tanggungan tanpa proses gugatan pengadilan*, Jakarta: Kencana, 2016.
- Supramono. Gatot, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2013
- Urip Santoso, *Hukum Agraria*, Jakarta: Kencana, 2019.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)