

ANALISIS PUTUSAN KASASI NOMOR 2227 K/PDT/2025 TERKAIT PPJB DENGAN HAK MEMBELI KEMBALI SEBAGAI JAMINAN HUTANG

Sugih Cahyaning Arum¹, Heppy Hyma Puspytasari²

¹Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia,
sugih.22210@mhs.unesa.ac.id.

²Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya, Surabaya, Indonesia,
Heppypuspytasari@unesa.ac.id.

Abstract

The practice of disguising loan transactions through a sale and purchase scheme with the right of repurchase was declared an Unlawful Act in Cassation Decision Number 2227 K/Pdt/2025. However, the Court's legal reasoning did not clearly explain the fulfillment of elements in Article 1365 of the Indonesian Civil Code. This study analyzes the judge's considerations and the legal consequences using a normative juridical method with statutory, conceptual, and case approaches. The findings reveal that the Sale and Purchase Binding Agreement Number 09 and the Deed of Power of Attorney to Sell Number 10 were utilized as debt repayment security, preceded by the Debt Acknowledgement Agreement Number 128/L/XI/NOT/2020. These authentic deeds were formally defective for violating Article 16 paragraph (1) letter m of Law Number 2 of 2014 concerning the Position of Notary. Furthermore, they were materially defective due to violating Article 12 of Law Number 4 of 1996 concerning Mortgage Rights, involving fraud under Article 1328 of the Indonesian Civil Code and abuse of economic circumstances. Consequently, the Defendants' actions constituted an Unlawful Act, rendering the authentic deeds not legally binding.

Keywords: *loan transaction, sale and purchase with a right of repurchase, legal smuggling, unlawful act.*

A. PENDAHULUAN

Perjanjian Jual beli berdasarkan Pasal 1458 KUHPdata lahir ketika para pihaknya telah sepakat atas barang dan harga jual beli, meskipun belum terjadi penyerahan secara riil. Kesepakatan dalam membuat perjanjian melahirkan hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPdata bahwa “Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Kesepakatan para pihak melahirkan prestasi dan pemenuhan

prestasi terjadi ketika pembeli membayar harga jual beli dan penjual menyerahkan benda yang menjadi objek perjanjian. Kemudian, perpindahan melalui hak atas tanah salah satunya terjadi ketika telah dilakukan penyerahan atau *levering*. Pada benda berwujud yang termasuk ke dalam benda tidak bergerak, tidak hanya dilakukan penyerahan secara fisiknya saja tetapi harus melalui penyerahan yuridis atau *juridische levering* yaitu melalui perjanjian peralihan hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dilanjutkan dengan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Badan Pertanahan Nasional.

Akan tetapi, peralihan hak atas tanah melalui jual beli dapat dipulihkan oleh penjual dengan adanya klausul khusus yaitu hak membeli kembali yang diatur dalam Pasal 1519 KUHPdata bahwa “*Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam pasal 1532.*” Dari pasal tersebut, lahirnya hak membeli kembali dari adanya kesepakatan yang mana penjual ketika menggunakan hak tersebut tidak hanya dibebankan kewajiban membayar harga pokok pembelian yang dilakukan oleh pembeli melainkan memenuhi biaya-biaya yang dijelaskan dalam Pasal 1532 KUHPdata diantaranya: biaya penyelenggaraan pembelian dan penyerahan, biaya pembetulan, dan biaya yang menjadikan harga jual objek jual beli bertambah.

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dipergunakan untuk memberikan perlindungan kepada perseorangan yang akan menjual harta bendanya karena keadaan terpaksa sebab kebutuhan mendesak.(Nirmolo 2026) Dimana, hak kepemilikan yang awalnya dimiliki oleh penjual sebagai pemilik awal hak atas tanah dapat beralih kembali meskipun telah dialihkan melalui jual beli kepada pembeli

dengan adanya kesepakatan “hak membeli kembali”. Dengan pembeli dibebani kewajiban untuk tidak menjual objek jual beli kepada pihak lain selama hak membeli kembali masih berlaku. Namun, sejak berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dan sejak berlakunya UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, pengaturan yang berkaitan dengan tanah pada Buku-II KUHPerdara tidak berlaku lagi. Sehingga berlaku asas *lex specialis derogate legi generalis*, dengan itu pengaturan jual beli dengan hak membeli kembali tidak dapat diberlakukan kembali pada objek tanah.

Pelaksanaan jual beli dengan hak membeli kembali pada objek tanah di masyarakat dimanfaatkan untuk menutupi perbuatan hukum sebenarnya yaitu perjanjian hutang piutang dengan jaminan. Hal tersebut, dikategorikan sebagai bentuk penyelundupan hukum jual beli dengan hak membeli kembali. Penyelundupan hukum adalah tindakan yang digunakan untuk menghindari keberlakuan suatu kaidah hukum mengikat dengan melakukan pemanfaatan ketentuan hukum lain yang disahkan oleh peraturan perundang-undangan. (Harahap 2025) Praktik penyelundupan hukum jual beli dengan hak membeli kembali pada objek tanah dapat dilihat dari perkara pada Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Bpp jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 201/Pdt/2024/PT SMR jo. Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025.

Para pihak yang berperkara yaitu Alfred Wijaya (Penggugat/ Terbanding/Pemohon Kasasi) melawan Emmi Runtukahu (Tergugat I/ Pembanding III/ Termohon Kasasi I), Nio Ai Ping/ Iwan Mulya (Tergugat II/ Pembanding I/Termohon Kasasi II), Notaris/ PPAT Ronald Gultom, SH., M.Kn (Tergugat III/ Pembanding II/Termohon Kasasi III), dan BPN Kota Balikpapan (Turut Tergugat/ Turut Terbanding/ Turut Termohon Kasasi). Objek sengketa dalam perkara ini yaitu

Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 234 atas tanah seluas 160 Meter Persegi dan bangunan ruko 2 lantai yang terletak di Jalan Achmad Yani Nomor 11 RT. 008, Kel. Gunung Sari Ulu, Kec. Balikpapan Tengah, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur.

Bermula dari Penggugat menjual bangunan ruko atas SHGB Nomor 234 kepada Tergugat I dengan harga kesepakatan sebesar Rp2.500.000.000. Kemudian, Tergugat I meminta meminjam SHGB Nomor 234 dengan alasan untuk melakukan pengecekan legalitas ke BPN. Namun, Tergugat I justru menjaminkan SHGB tersebut kepada Tergugat II sebesar Rp717.000.000. Dimana telah dibuat Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 128/L/XI/NOT/2020 yang dilegalisasi oleh Tergugat III. Kemudian, dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 sebagai jaminan pelunasan hutang. Kedua akta otentik tersebut, baru berlaku ketika debitur yaitu Penggugat tertera di dalam Akta Pengakuan Hutang tersebut terlambat membayar hutang melebihi Januari 2021 tanpa pemberitahuan kepada kreditur yaitu Tergugat II berdasarkan Pasal 2 angka 2 dan Pasal 3 Perjanjian Pengakuan Hutang tersebut.

Pada 23 Desember 2020, Terbanding membuat surat pernyataan nomor 137/17XII/Not/2020 yang ditandatangani oleh Terbanding beserta istrinya terkait persetujuan pengosongan objek sengketa. Pada 30 Maret 2021, Penggugat membuat surat pernyataan di atas materai bahwa pelunasan hutang akan dilakukan pada 1 Mei 2021, apabila tidak dipenuhi maka dapat dilakukan balik nama kepada Tergugat II. Pada 24 Juni 2021, dibuat Akta Jual Beli Nomor 55/2021 dengan Tergugat II bertindak sebagai pembeli sekaligus penjual berdasarkan kuasa dalam Akta Kuasa Menjual Nomor 10. Pada 2 November 2021, Tergugat I membuat surat pernyataan yang pada pokoknya mengakui telah menggunakan SHGB Nomor 234 untuk memperoleh pinjaman dari Tergugat II dan janji mengembalikan SHGB tersebut

paling lambat 5 November 2021. Pada 19 November 2021 dilakukan baliknama SHGB Nomor 234 dari atas nama Terbanding menjadi atas nama Pembanding I. Dari situ, Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp2.500.000.000 dan SHGB Nomor 234 telah di baliknama oleh Tergugat II secara tidak sah.

Dengan itu, Penggugat mengajukan gugatan Perbuatan Melanggar Hukum atas peralihan SHGB Nomor 234 milik Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat. Dari gugatan Perbuatan Melanggar Hukum yang diajukan oleh Penggugat, hakim tingkat pertama menyatakan para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melanggar Hukum serta menyatakan batal demi hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09, Akta Kuasa Menjual Nomor 10, Akta Jual Beli Nomor 55/2021, dan balik nama SHGB Nomor 234 menjadi atas nama Tergugat II. Sebab terbukti terjadi cacat formil karena tidak dibacakan terlebih dahulu dan penandatanganan akta otentik tidak di hadapan Tergugat III selaku Notaris. Serta cacat materil pada pembuatan akta-akta otentik tersebut yang melanggar Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Hakim tingkat banding membatalkan putusan hakim tingkat pertama dan menyatakan bahwa akta-akta otentik tersebut beserta baliknama SHGB Nomor 234 atas nama Pembanding I dinyatakan sah. Dengan Pembanding I dinyatakan sebagai pembeli beritikad baik yang memenuhi keberlakuan Pasal 1320 KUHPdata, Pasal 1338 KUHPdata, tidak melanggar Pasal 1321 KUHPER, dan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata, Perdata Umum angka 7. Akan tetapi, hakim tingkat kasasi membatalkan putusan hakim tingkat banding dan menyatakan bahwa akta-akta otentik tersebut dan baliknama SHGB Nomor 234 atas nama Tergugat II dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan dinyatakan perbuatan para Tergugat sebagai Perbuatan Melanggar Hukum.

Namun, hakim kasasi dalam pertimbangan hukumnya, belum menguraikan secara spesifik perbuatan masing-masing Tergugat yang memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan itu, terjadi ketidakjelasan bagaimana suatu perbuatan dikualifikasikan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum yang berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Dengan demikian, penelitian ini difokuskan dalam menganalisis dasar pertimbangan hukum hakim dan akibat hukum dari Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025. Perbedaan penelitian ini dengan peneliti terdahulu yang membahas topik yang sama terkait jual beli dengan hak membeli kembali pada objek tanah diantaranya: Pertama, penelitian yang dilakukan oleh M. Ardicha Priyantama dengan judul “Tinjauan Hukum Islam dan Hukum Positif Dalam Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Desa Pungguk Lama, Kecamatan Abung Timur, Kabupaten Lampung Utara)” yang menggunakan metode penelitian empiris dengan pendekatan komparatif yaitu KUHPerdara dan Hukum Islam (Priyantama 2025) sedangkan dalam penelitian penulis menggunakan metode penelitian normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan kasus.

Kedua, penelitian yang dilakukan oleh Malinda Akomar dengan judul “Analisis Yuridis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/PDT.G/2019/PN.DPS tentang Hutang Piutang yang dibuat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli” yang mengkaji kekaburan norma pada Pasal 1243 KUHPerdara tentang Wanprestasi sedangkan dalam penelitian penulis mengkaji kekaburan norma pada Pasal 1365 KUHPerdara tentang Perbuatan Melanggar Hukum. Ketiga, penelitian yang dilakukan oleh Diandra Alifa Risha yang berjudul “Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Nomor: 38/PDT.G/2019/PN.Bdw)” yang menitikberatkan pada keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara (Risha 2022) sedangkan

dalam penelitian penulis menitikberatkan pada KUHPerdara, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, dan UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Berdasarkan ketiga penelitian tersebut, fokus penelitian yang dilakukan oleh peneliti-peneliti sebelumnya berbeda dengan penulis meskipun sama-sama membahas terkait jual beli dengan hak membeli kembali pada objek tanah. Dimana putusan yang dipakai oleh penulis berbeda dengan putusan yang dipakai oleh peneliti-peneliti sebelumnya. Dengan demikian, penelitian ini akan memberikan pembahasan jual beli dengan hak membeli kembali pada objek tanah yang digunakan untuk menutupi perjanjian hutang piutang dengan jaminan yang memfokuskan analisis pada Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025. Penelitian ini bertujuan untuk memberikan pemahaman terkait dasar pertimbangan hukum hakim dan akibat hukum dari analisis Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025 yang dilakukan.

METODE PENELITIAN

Gagasan konseptual dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yuridis dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan diantaranya: KUHPerdara, UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, dan UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Kedua, menggunakan pendekatan konseptual yang membahas terkait konsep syarat sahnya perjanjian, konsep perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, konsep perjanjian hutang piutang, konsep perjanjian jaminan atas tanah, konsep pembeli beritikad baik, dan konsep Perbuatan Melanggar Hukum. Ketiga,

menggunakan pendekatan konsep yaitu berdasarkan pada Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025.

Pada penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum primer dan sekunder yaitu dengan studi pustaka atau *bibliography study*. Teknik studi pustaka dalam penelitian ini bertujuan untuk mencari peraturan perundang-undangan, buku, maupun artikel yang berkaitan dengan jual beli dengan hak membeli kembali pada objek tanah yang dijadikan untuk menutupi perjanjian sebenarnya yaitu perjanjian hutang piutang dengan jaminan hak atas tanah. Kemudian, teknik analisa bahan hukum dilakukan menggunakan analisa preskriptif terkait apa yang seharusnya menjadi hal dasar dalam proses penelitian yang dilakukan.

B. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Dasar Pertimbangan Hukum Hakim pada Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025 terkait PPJB dengan Hak Membeli Kembali sebagai Jaminan Hutang

Dari dasar pertimbangan hukum hakim kasasi terkait adanya cacat formil, menyatakan bahwa

“Tanda tangan yang dilakukan Penggugat dan istrinya tidak di hadapan Tergugat III selaku Notaris dan tidak dibacakan terlebih dahulu, melainkan di rumah Penggugat dan hanya dihadiri oleh staf notaris yang melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa notaris berkewajiban membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan notaris maka otentikasinya harus dibatalkan demi hukum dengan segala akibat hukumnya.”

Berdasarkan dasar pertimbangan hukum hakim tersebut terkait adanya cacat formil, penulis setuju bahwa Akta otentik yang melanggar cacat formil maka keotentikasinya bukan lagi menjadi akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna. Menurut Lumban Tobing akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian utama diantaranya: kekuatan pembuktian secara lahiriah, formil, dan materiil. (Safatullah and Adriaman 2025) Apabila timbul keraguan pihak lain atas keabsahan akta otentik maka kekuatan pembuktiannya dapat diuji melalui 3 aspek tersebut.

1.) Aspek lahiriah (*uitwendige bewiiskracht*)

Pembuktian lahiriah menitikberatkan kepada suatu akta yang secara fisik memiliki kekuatan untuk membuktikan sendiri keabsahannya sebagai suatu yang otentik. Syarat suatu akta disebut sebagai akta otentik harus memenuhi beberapa hal, (Moechthar 2024) diantaranya:

- a. bentuknya sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- b. dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang;
- c. kekuatan pembuktian yang sempurna, sebab di dalam akta otentik telah termasuk ke dalam semua unsur bukti yang dijelaskan dalam Pasal 1866 KUHPerdara bahwa “*Alat-alat bukti terdiri atas: bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah...*”.

2.) Aspek formil (*formele bewijskracht*)

Suatu akta otentik harus dapat menunjukkan kepastian bahwa kenyataan yang dicantumkan oleh Notaris atau PPAT maupun oleh para pihak wajib memenuhi syarat formil dalam pembuatan suatu akta otentik. Syarat formil suatu akta notaris berdasarkan pada UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

3.) Aspek materiil (*materiele bewijskracht*)

Isi akta otentik yang disampaikan oleh para pihaknya kepada Notaris/PPAT dianggap mempunyai nilai kebenaran. Apabila pihak yang dirugikan merasa isi akta otentik tidak mengandung kebenaran maka harus melakukan pembuktian sebaliknya. Isi akta otentik harus memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPdata bahwa *“Untuk sahnya suatu perjanjian diperlukan empat syarat: 1. sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2. kecakapan untuk membuat suatu; 3. suatu hal tertentu; 4. suatu sebab yang halal.”* Dengan itu, pihak yang dirugikan atas isi materiil akta otentik harus membuktikan bahwa peristiwa hukum dalam isi akta otentik melanggar Pasal 1320 KUHPdata tersebut.

Pelanggaran syarat formil pembentukan suatu akta notaris dalam putusan kasasi tersebut berkaitan dengan pembacaan dan penandatanganan suatu akta notaris. Menurut Oemar Moechthar, Notaris berkewajiban membacakan isi akta otentik kepada para pihaknya terkait apa yang termuat di dalam akta notaris agar benar-benar memahami dan telah sesuai dengan kehendak para pihak nya.(Moechthar 2024) Hal tersebut diperkuat di dalam Pasal 16 ayat (1) huruf 1 UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa *“membacakan akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.”* Sebagaimana telah diubah dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa *“membacakan Akta dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris.”*

Pelanggaran pada syarat formil Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 berdampak pada kekuatan pembuktian yang terdegradasi menjadi akta di bawah tangan. Hal tersebut dijelaskan di dalam Pasal 1869 KUHPerdata bahwa *“Suatu akta yang, karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”* Kemudian, dijelaskan lebih lanjut terkait pelanggaran syarat formil pembuatan akta notaris yang tidak dibacakan dan penandatanganan tidak di hadapan notaris dalam Pasal 41 UU Nomor 02 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris bahwa *“Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 mengakibatkan Akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.”* Dimana pelanggaran Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris merujuk kepada Pelanggaran Pasal 38 ayat (4) huruf a bahwa *“uraian tentang pembacaan Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf m atau Pasal 16 ayat (7).”*

Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian formal bahwa apabila tanda tangan pada akta diakui maka pernyataan didalamnya baru dianggap sah dan disetujui.(Fauziannor et al. 2025) Dengan demikian, kekuatan pembuktian akta di bawah tangan bersifat kondisional, yang bergantung pada pengakuan para pihaknya.(Fauziannor et al. 2025) Sehingga dengan dinyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maka kekuatan

pembuktiannya tidak lagi mempunyai sifat pembuktian sempurna sebagaimana akta otentik. Melainkan bergantung pada pengakuan para pihak atas isi dan tanda tangan pada akta tersebut. Dimana tetap mempunyai kekuatan pembuktian tetapi sebatas sebagai akta di bawah tangan sepanjang memenuhi Pasal 1320 KUHPerdota.

Dari dasar pertimbangan hukum hakim kasasi terkait adanya penyelundupan hukum hutang piutang dengan skema jual beli dengan hak membeli kembali, menyatakan bahwa

“Akta notaris yang dibuat dengan materi perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah yang dibungkus menjadi perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali untuk peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur ketika debitur wanprestasi, maka dianggap sebagai perjanjian semu/ pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang dengan jaminan.”

Berdasarkan dasar pertimbangan hakim kasasi tersebut, penulis setuju bahwa jual beli dengan hak membeli kembali dan perjanjian hutang piutang adalah perjanjian yang mempunyai substansi yang berbeda meskipun sama-sama didasarkan pada kebutuhan mendesak pihak pertama yaitu penjual dan debitur. Jual beli dengan hak membeli kembali diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdota bahwa *“Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian yang disebutkan dalam pasal 1532 KUHPerdota.”* Sedangkan hutang piutang diartikan menurut Pasal 1754 KUHPerdota bahwa *“Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-*

barang yang menghabis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Dari definisi yang dijelaskan oleh KUHPerdara terkait dua perbuatan hukum tersebut mempunyai perbedaan bahwa perjanjian hutang piutang hanya menjadikan objek jaminan sebagai jaminan dalam proses pelunasan hutang debitur dan tidak berakibat pada peralihan hak atas tanah. Sebaliknya, pada jual beli dengan hak membeli kembali terjadi peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli sejak perjanjian dilaksanakan meskipun kepemilikannya dapat dialihkan kembali kepada penjual dengan adanya “hak membeli kembali”. Pada Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025 hubungan yang sebenarnya adalah hubungan hutang piutang yang dibuktikan dengan adanya Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 128/L/XI/NOT/2020 yang dilegalisasi oleh Tergugat III. Dari perjanjian pengakuan hutang tersebut, menunjukkan adanya indikator hubungan hutang piutang.

Adanya hubungan hutang piutang yang menjadi dasar lahirnya perjanjian pengakuan hutang tersebut dikuatkan dengan keterangan saksi dari Penggugat yaitu Darrel Hanoch Prasetyo dan Dimas Novie Mnaginteno bahwa hubungan hutang piutang yang terjadi yaitu diantara Tergugat I dan Tergugat II meskipun berdasarkan perjanjian pengakuan hutang yang menjadi pihak berhutang adalah Penggugat bukan Tergugat I. Hal tersebut, disebabkan Penggugat dalam proses penandatanganan akta tidak dalam kehendak bebas. Pemberian pinjaman uang yang dilakukan oleh Tergugat II dibuktikan dengan adanya transfer kepada Penggugat sebesar Rp300.000.000 (P-8 yaitu fotokopi bukti transfer BNI sebesar Rp300.000.000) dan transfer kepada Tergugat I

sebesar Rp417.000.000 (P-9 yaitu fotokopi bukti transfer BNI sebesar Rp417.000.000).

Penyelundupan hukum yang terjadi di dalam Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025 dilihat dari adanya penggunaan klausul milik beding dalam Pasal 2 angka 2 Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 128/L/XI/NOT/2020 bahwa “...apabila terjadi keterlambatan maka pihak pertama memberitahukan kepada pihak kedua namun jika tidak ada pemberitahuan sampai tanggal tersebut maka dilanjutkan proses peralihan hak atas jaminan...” dan Pasal 3 Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 128/L/XI/NOT/2020 bahwa “Bahwa bertalian dengan angka 2 maka pihak kesatu dan pihak kedua membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual yang dibuat di hadapan Notaris dan akan dipergunakan setelah lewatnya waktu yang diperjanjikan dalam Pasal 2. Jika pihak kesatu tidak memenuhi kewajibannya pada waktu yang telah ditentukan sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 Pengakuan Hutang ini maka lewat waktu itu saja merupakan cukup bukti tentang kelalaiannya dan tidak usah kelalaiannya itu dinyatakan dengan surat juru sita atau surat lain semacamnya.”

Klausul milik beding adalah suatu klausul dalam perjanjian jaminan yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk dapat memiliki secara langsung objek jaminan ketika debitur ingkar janji.(Hanif et al. 2026) Penggunaan klausul milik beding pada objek tanah dilarang sebab melanggar Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah bahwa “Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitor cidera janji, batal demi hukum.”

Dimana objek di dalam perkara tersebut adalah tanah beserta bangunan ruko atas SHGB Nomor 234 yang termasuk ke dalam benda tidak bergerak, dengan itu mendasarkan secara eksplisit dalam Pasal 12 tersebut. Dengan demikian, Pasal 2 angka 2 dan Pasal 3 Perjanjian Pengakuaan Hutang Nomor 128/L/XI/NOT/2020 tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan peralihan hak atas tanah sebagai bentuk pelunasan hutang debitur yang tidak dibayar.

Konsep penyelundupan hukum dalam Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025 dapat diuraikan sebagai berikut:

Konsep Penyelundupan Hukum dalam Putusan Kasasi Nomor 2227

K/Pdt/2025

Aspek	Perjanjian Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali Murni	Penyelundupan Hukum Hutang Piutang dengan Jaminan atas Tanah dengan Skema Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali
Jenis Perjanjian	Tidak didahului oleh perjanjian pokok lain, karena perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagai perjanjian pokok.	Didahului dengan adanya Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 128/L/XI/NOT/2020 sebagai perjanjian lanjutan dari adanya perjanjian hutang piutang. Kemudian, diikuti perjanjian jaminan yang

		dibuat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10.
Pihak yang terlibat	Pihak pertama penjual dan pihak kedua pembeli.	Pihak debitur bertindak sebagai penjual yaitu Penggugat dan pihak kreditur bertindak sebagai pembeli yaitu Tergugat II.
Jangka Waktu Membeli Kembali	Jangka waktu untuk dapat membeli kembali maksimal 5 tahun. Namun, ketika disepakati 2 tahun maka tidak dapat diperpanjang kembali.	Jangka waktu pelunasan hutang yaitu pada Januari 2021 yang dirangkai menjadi jangka waktu hak membeli kembali. Kemudian, diperpanjang kembali hingga 1 Mei 2021 berdasarkan surat pernyataan bermaterai Penggugat pada 30 Maret 2021.
Akibat tidak menggunakan hak membeli kembali	Ketika penjual tidak menggunakan haknya untuk dapat membeli kembali objek jual beli maka secara mutlak objek jual beli	Debitur (Penggugat) tidak dapat melunasi hutangnya hingga di tanggal 1 Mei 2021 maka dilakukan peralihan hak atas SHGB

	menjadi milik pembeli dan hal tersebut sah sebab tidak didahului oleh perjanjian hutang piutang.	Nomor 234 atas nama Penggugat menjadi atas nama Tergugat II (kreditur) sebagai bentuk pelunasan hutang.
--	--	---

Sumber : diolah oleh Penulis

Penyelundupan hukum jual beli dengan hak membeli kembali pada objek tanah berdasarkan yurisprudensi dilarang, diantaranya:

1.) Putusan Kasasi Nomor 3597 K/Pdt/1985

Bahwa jual beli dengan hak membeli kembali merupakan bentuk perjanjian menurut Pasal 1519 KUHPdata, sedangkan jual beli tanah/ rumah diatur dalam UU Pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat dan hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak membeli kembali pada objek tanah dengan demikian dinyatakan batal demi hukum.

2.) Putusan Kasasi Nomor 1729 K/Pdt/2004

Bahwa 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 terselubung dan tidak sesuai dengan hukum adat yang tidak mengenal jual beli dengan hak membeli kembali. Sehingga, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dinyatakan batal demi hukum.

Dimana, pengakuan hutang yang dilakukan oleh Penggugat dan persetujuan Penggugat pada pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 terjadi cacat kehendak karena

terjadi penipuan berdasarkan Pasal 1328 KUHPerdara dan adanya penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi. Menurut Mariam Darus Badrulzaman, penipuan terjadi ketika salah satu pihak yang membuat perjanjian dengan sengaja memberikan keterangan palsu disertai tipu muslihat untuk membujuk pihak lawannya dalam memberikan persetujuan, penipuan harus dibuktikan. (Badrulzaman 2015) Tipu muslihat dari Tergugat I kepada Penggugat, diantaranya:

1. Meminjam SHGB Nomor 234 kepada Penggugat untuk pengecekan legalitas tanah ke Badan Pertanahan Nasional. Dengan janji akan membeli objek jual beli. Kemudian, dijaminan tanpa sepengetahuan Penggugat kepada Tergugat II.
2. Tergugat I memberikan janji kepada Penggugat untuk melunasi pembayaran objek jual beli dengan syarat Penggugat mau menandatangani pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 dengan Tergugat II.

Dimana Tergugat I memberikan janji palsu kepada Penggugat sebagai bentuk nyata tipu muslihat yang menjadi unsur utama adanya penipuan dalam perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I.

Kemudian, perbuatan hukum jual beli yang dilakukan di antara Penggugat dengan Tergugat II mengandung penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi. Pihak yang lemah adalah Penggugat dan pihak yang lebih kuat secara ekonomi adalah Tergugat II. Dengan itu, untuk dikatakan sebagai penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi harus memenuhi 2 unsur penyalahgunaan keadaan karena keunggulan ekonomi, diantaranya:

1. Salah satu pihak mempunyai keunggulan dalam kondisi ekonominya

Keunggulan ekonomi terpenuhi pada Tergugat II. Tergugat II berkedudukan sebagai pihak yang mempunyai kemampuan finansial dalam memberikan pinjaman sebesar Rp717.000.000 berdasarkan bukti P-8 yaitu fotokopi bukti transfer BNI sebesar Rp300.000.000 dan bukti P-9 yaitu fotokopi bukti transfer BNI sebesar Rp417.000.000 kepada Tergugat I. Selain itu, Tergugat II menguasai SHGB Nomor 234 milik Penggugat yang telah diserahkan sebelumnya oleh Tergugat I sebagai jaminan. Posisi tersebut, menempatkan Tergugat II mempunyai kedudukan ekonomi yang lebih kuat dibandingkan Penggugat.

Kemudian, keunggulan Tergugat II tidak hanya terlihat dari pihak yang menyediakan pinjaman uang, melainkan juga kemampuannya menentukan syarat-syarat yang harus dipenuhi sebelum pinjaman diserahkan yaitu mensyaratkan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10. Dengan demikian, Tergugat II mempunyai posisi yang lebih unggul sebab mempunyai kendali atas pinjaman uang, penguasaan atas SHGB Nomor 234 milik Penggugat.

2. Pihak lain terpaksa mengadakan perjanjian

Unsur keterpaksaan terpenuhi pada diri Penggugat. Keterpaksaan dalam penyalahgunaan keadaan tidak harus berupa paksaan secara fisik seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1324 KUHPerdara bahwa *“Paksaan telah terjadi apabila perbuatan itu sedemikian rupa hingga dapat menakutkan seorang yang berpikiran sehat, dan apabila perbuatan itu dapat menimbulkan ketakutan pada orang tersebut bahwa dirinya atau kekayaannya terancam dengan suatu kerugian yang terang dan nyata. Dalam mempertimbangkan hal itu, harus diperhatikan usia, kelamin, dan*

kedudukan orang-orang yang bersangkutan.” Melainkan keadaan yang menyebabkan pihak yang lemah tidak mempunyai pilihan yang wajar selain menyetujui perjanjian.

Dari dasar pertimbangan hukum hakim kasasi terkait perbuatan para Tergugat dinyatakan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum, menyatakan bahwa “*Judex facti*/ Pengadilan Negeri sudah benar, dimana yang akan membeli ruko SHGB Nomor 234 adalah Tergugat I yang sepakat membeli objek sengketa sebesar Rp2.500.000.000, namun karena pembeli belum punya uang, lalu Tergugat I meminjam SHGB Nomor 234 dan dipergunakan sebagai jaminan pinjam meminjam uang kepada Tergugat II, kemudian PPJB Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 adalah perjanjian semu dan sebenarnya adalah perjanjian jaminan hutang piutang uang dan cacat formil.”

Berdasarkan dasar pertimbangan hakim kasasi tersebut, sependapat dengan pertimbangan hukum hakim tingkat pertama yang menyatakan rangkaian tindakan para Tergugat merupakan Perbuatan Melanggar Hukum. Namun, hakim kasasi maupun hakim tingkat pertama kurang cermat karena belum diuraikan secara rinci atas terpenuhinya unsur-unsur Perbuatan Melanggar Hukum menurut Pasal 1365 KUHPerdata. Dengan demikian, dibutuhkan analisis lebih lanjut atas perbuatan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III berdasarkan unsur-unsur Perbuatan Melanggar Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

1.) Adanya Perbuatan

Pertama, perbuatan Tergugat I yaitu sebagai calon pembeli yang bersepakat untuk membeli objek jual beli milik Penggugat sebesar Rp2.500.000.000 dan menjaminkan SHGB Nomor 234 milik Penggugat kepada Tergugat II tanpa sepengetahuan Penggugat. Kedua, perbuatan

Tergugat II yaitu meminjamkan uang sebesar Rp717.000.000 kepada Tergugat I dengan jaminan SHGB Nomor 234 milik Penggugat. Dimana merekonstruksikan bentuk pelunasan hutangnya dengan melakukan peralihan hak atas tanah berupa pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10. Ketiga, perbuatan Tergugat III yaitu tidak membacakan terlebih dahulu dan pada saat proses penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tidak dilakukan di hadapan Tergugat III.

2.) Perbuatan bersifat Melanggar Hukum

Pertama, perbuatan melanggar hukum Tergugat I yaitu melanggar hak subjektif orang lain dan bertentangan dengan kepatutan dan itikad baik karena Tergugat I menjaminkan SHGB Nomor 234 milik Penggugat tanpa persetujuan pemiliknya yang berakibat Penggugat berpotensi kehilangan hak atas tanahnya, kemudian bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku bahwa Tergugat I tidak memenuhi kewajibannya sebagai pembeli yang harus membayar harga objek jual beli sebesar Rp2.500.000.000 yang melanggar Pasal 1458 KUHPerdara. Kedua, perbuatan melanggar hukum Tergugat II yaitu melanggar hak subjektif orang lain karena Tergugat II memperoleh penguasaan dan mengalihkan hak atas tanah SHGB Nomor 234 tanpa adanya kehendak bebas dari Penggugat sebagai pemilik sertifikat tersebut, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku yang melanggar Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, Pasal 1320 angka 1 KUHPerdara yang masuk ke dalam unsur penipuan Pasal 1328 KUHPerdara, bertentangan dengan kepatutan dan itikad baik karena Tergugat II mengetahui SHGB Nomor

234 bukan milik Tergugat I dan tetap meminta Penggugat menandatangani PPJB Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10. Ketiga, perbuatan melanggar hukum Tergugat III yaitu melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan bertentangan dengan kepatutan dan kehati-hatian.

3.) Kesalahan

Kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan termasuk ke dalam kesengajaan yang memenuhi 3 unsur yang disebutkan oleh Munir Fuady, diantaranya: kesadaran melakukan perbuatan, kesadaran atas akibat yang ditimbulkan dari perbuatan, dan kehendak untuk tetap melakukan perbuatan tersebut meskipun mengetahui akibatnya. (Fuady 2005) Kesengajaan terjadi ketika seseorang melakukan suatu perbuatan dengan kesadaran penuh bahwa perbuatannya akan menyebabkan kerugian bagi orang lain. (Waskito and Susilowati 2022) Pertama, kesadaran melakukan perbuatan Tergugat I yaitu sadar meminjam SHGB Nomor 234 milik Penggugat. Kemudian, kesadaran melakukan perbuatan Tergugat II yaitu sadar memberikan pinjaman uang kepada Tergugat I dan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10. Selanjutnya, kesadaran melakukan perbuatan Tergugat III yaitu sadar membuat kedua akta otentik tersebut meskipun akta cacat formil.

Kedua, kesadaran atas konsekuensi perbuatan Tergugat I yaitu SHGB Nomor 234 bukan miliknya dan tidak memiliki kewenangan dalam menjaminkan sertifikat tersebut tanpa persetujuan Penggugat. Kemudian, kesadaran atas konsekuensi perbuatan Tergugat II yaitu mengetahui

hubungan hukum yang sebenarnya adalah hutang piutang bukan jual beli tanah namun tetap membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 sebagai bentuk pelunasan hutang. Selanjutnya, kesadaran atas konsekuensi perbuatan Tergugat III yaitu dengan kedua akta otentik tersebut melanggar Pasal 16 ayat (1) huruf m UU Nomor 2 Tahun 2014 maka mengetahui bahwa akan kehilangan sifat keotentikannya.

Ketiga, kehendak untuk tetap melakukan perbuatan tersebut meskipun mengetahui akibatnya Tergugat I yaitu tetap menyerahkan SHGB Nomor 234 kepada Tergugat II sebagai jaminan hutang. Dari Tergugat II yaitu tetap mengalihkan hak atas SHGB berdasarkan pada pembuatan kedua akat otentik sebagai bentuk pelunasan hutang. Serta dari Tergugat III yaitu tetap melanjutkan membuat Akta Jual Beli Nomor 55/2021 yang bersumber dari kedua akta otentik yang cacat formil.

4.) Kerugian

Kerugian yang dialami oleh Penggugat atas perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III yaitu hilangnya hak penguasaan tanah dan bangunan atas SHGB Nomor 234 dan hak milik atas tanah dan bangunan atas SHGB Nomor 234 yang telah dialihkan atas nama Tergugat II.

5.) Hubungan sebab akibat diantara Perbuatan Melanggar Hukum dengan Kerugian.

Menurut *conditio sine qua non* yang dikemukakan Von Buri, bahwa sebab dari suatu perbuatan adalah keseluruhan syarat untuk menimbulkan akibat.(Setiawan 1978) Dengan itu, suatu perbuatan yang melanggar hukum dianggap sebagai sebab apabila tanpa adanya perbuatan yang

melanggar hukum tersebut kerugian tidak akan terjadi. Dengan itu, kerugian yang dialami Penggugat yaitu kehilangan hak milik atas SHGB Nomor 234 sebagai akibat langsung dari adanya tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III. Dimana tindakan Tergugat I yaitu menyerahkan SHGB Nomor 234 kepada Tergugat II yang menjadi syarat terjadinya seluruh rangkaian peristiwa hukum berikutnya, diantaranya: Perjanjian Pengakuan Hutang Nomor 128/L/XI/NOT/2020, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09, Akta Kuasa Menjual Nomor 10, Akta Jual Beli Nomor 55/2021, dan baliknama SHGB Nomor 234 atas nama Tergugat II. Tindakan Tergugat II yaitu yang mengkonstruksikan hubungan hutang piutang sebagai hubungan jual beli dengan hak membeli kembali melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 sebagai bentuk pelunasan hutang dan menggunakan kedua akta otentik tersebut untuk dasar peralihan hak atas tanah. Tindakan Tergugat III yaitu pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 yang cacat formil yang tetap dilanjutkan dengan pembuatan AJB Nomor 55/2021 sebagai dasar baliknama SHGB Nomor 234 atas nama Tergugat II.

Jadi, tindakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III telah memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melanggar Hukum yang diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

2. Akibat Hukum pada Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025 terkait PPJB dengan Hak Membeli Kembali sebagai Jaminan Hutang

Dengan hakim kasasi menyatakan bahwa keberlakuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10, Akta Jual

Beli Nomor 55/2021, dan baliknama SHGB Nomor 234 atas nama Tergugat II tidak memiliki kekuatan hukum mengikat yang berarti suatu akta otentik tidak lagi menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihaknya. Dimana akta otentik secara fisik masih ada, melainkan telah kehilangan fungsi hukumnya sebagai perlindungan hukum atas hak para pihaknya yang menimbulkan akibat bagi para pihaknya sebagai berikut.

1.) Penggugat

Penggugat sebagai pihak yang menang dilindungi haknya atas kepemilikan SHGB Nomor 234 dan dibebaskan dari segala kewajiban yang melekat pada Akta Jual Beli. Dengan demikian, persetujuan Penggugat atas akta-akta otentik tersebut tidak dapat dijadikan dasar bagi Tergugat II melakukan proses peralihan hak atas tanah.

2.) Tergugat I

Tergugat I dibebani kewajiban membayar hutang kepada Tergugat II atas pinjaman sebesar Rp717.000.000.

3.) Tergugat II

Pertama, Tergugat II tidak dapat dilindungi haknya oleh hukum atas memproses pelunasan hutang debitur dengan melakukan peralihan hak atas SHGB Nomor 234. Kedua, Tergugat II di dalam persidangan tidak dapat dikatakan sebagai pembeli yang beritikad baik. Ketiga, Tergugat II tidak mempunyai alas hak untuk melakukan baliknama SHGB Nomor 234. Keempat, Tergugat II berkewajiban mengembalikan kepemilikan hak atas SHGB Nomor 234 menjadi atas nama Penggugat kembali. Kemudian, dengan kepemilikan hak atas SHGB Nomor 234 harus dikembalikan atas nama Penggugat kembali maka Turut Tergugat berkewajiban untuk

memproses kepemilikan SHGB Nomor 234 dari atas nama Tergugat II menjadi atas nama Penggugat.

4.) Tergugat III

Pertama, Tergugat III berkewajiban mengakui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar pelaksanaan perbuatan hukum oleh para pihak. Kedua, Tergugat III wajib mengakui bahwa Akta Jual Beli Nomor 55/2021 tidak dapat lagi digunakan sebagai dasar peralihan hak atas SHGB Nomor 234 yang dilakukan Tergugat II.

C. PENUTUP

Kesimpulan

Berdasarkan hasil pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Dasar pertimbangan hukum hakim pada Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025 terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan hak membeli sebagai jaminan hutang adalah mengenai penggunaan skema jual beli dengan hak membeli kembali untuk menutupi perjanjian hutang piutang dengan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 10 sebagai pelunasan hutang yang dikatakan cacat formil dan cacat materiil oleh hakim kasasi, penulis setuju yang dinyatakan sebagai Perbuatan Melanggar Hukum. Namun, hakim kasasi tersebut dalam dasar pertimbangan hakimnya belum menguraikan secara jelas terpenuhinya unsur-unsur Perbuatan Melanggar Hukum pada Pasal 1365 KUHPerdara. Dengan itu, penulis telah menguraikan unsur-unsur Pasal 1365 yang memenuhi setiap perbuatan para Tergugat. Kemudian, pada dasar pertimbangan hukum hakim penulis telah menambahkan

pasal-pasal terkait, yurisprudensi, dan doktrin. Serta penulis telah menguraikan perbedaan perjanjian hutang piutang dan jual beli dengan hak membeli kembali dan konsep penyelundupan hukum pada putusan tersebut.

2. Akibat hukum dari Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025 terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan hak membeli kembali sebagai jaminan hutang adalah Penggugat dilindungi haknya oleh hukum atas penguasaan dan kepemilikan hak atas SHGB Nomor 234, Tergugat I dibebani kewajiban untuk mengembalikan uang pinjaman kepada Tergugat II, Tergugat III tidak mempunyai alas hak dalam mengklaim penguasaan dan kepemilikan hak atas SHGB Nomor 234, Tergugat III berkewajiban mengakui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 09, Akta Kuasa Menjual Nomor 10, Akta Jual Beli Nomor 55/2021, dan baliknama SHGB atas nama Tergugat II tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, dan Turut Tergugat berkewajiban memproses balik nama SHGB Nomor 234 menjadi atas nama Penggugat kembali.

Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan di atas, maka dapat diperoleh saran sebagai berikut:

1. Bagi Notaris/PPAT harus menerapkan prinsip kehati-hatian dalam membuat akta otentik yang berpotensi digunakan sebagai sarana penyelundupan hukum dan menjalankan kewajiban sesuai UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris dan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya terkait pembacaan dan penandatanganan akta di hadapan Notaris/PPAT.

2. Bagi pihak yang membuat perjanjian, harus menerapkan prinsip kehati-hatian dan memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku dalam membuat perjanjian hutang piutang yang memanfaatkan perjanjian peralihan hak atas tanah sebagai bentuk jaminan pelunasan hutang yang merugikan pemilik hak atas tanah.

REFERENSI

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*).

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Putusan Kasasi Nomor 3597 K/Pdt/1985 terkait Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali pada Objek Tanah dinyatakan Batal Demi Hukum.

Putusan Kasasi Nomor 1729 K/Pdt/2004 terkait Jual Beli dengan Hak Membeli Kembali pada Objek Tanah dinyatakan Batal Demi Hukum.

Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 7/Pdt.G/2024/PN Bpp terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat sebagai Jaminan Hutang dinyatakan Batal Demi Hukum.

Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor 201/Pdt/2024/PT SMR terkait Perlindungan Pembeli yang Beritikad Baik dalam Jual Beli Tanah.

Putusan Kasasi Nomor 2227 K/Pdt/2025 terkait Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat sebagai Jaminan Hutang dinyatakan Tidak Memiliki Kekuatan Hukum Mengikat.

Buku

Badrulzaman, Mariam Darus. 2015. *Hukum Perikatan Dalam KUH Perdata Buku Ketiga Yurisprudensi, Doktrin, Serta Penjelasan*. PT Citra Aditya Bakti.

Fuady, Munir. 2005. *Perbuatan Melawan Hukum (Pendekatan Kontemporer)*. 2nd ed. PT. Citra Aditya Bakti.

- Moechthar, Oemar. 2024. *Hukum Kenotariatan: Teknik Pembuatan Akta Notaris Dan PPAT*. Pertama. Kencana.
- Setiawan, R. 1978. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. 2nd ed. Binacipta.

Artikel

- Fauziannor, Ahmad, M. Aditya Rahman, Ahmad Syaugi, and Muhammad Idrus Ilham. 2025. "Perbandingan Kekuatan Pembuktian Antara Akta Otentik Dan Akta Di Bawah Tangan Dalam Sengketa Perdata." *Indonesian Journal of Islamic Jurisprudence, Economic and Legal Theory* 3(2):1963–75.
- Hanif, Najwa Silmisya, Sepriyadi Adhan S, Selvia Oktaviana, and Depri Liber. 2026. "Keabsahan Klausul Milik Beding Dalam Suatu Perjanjian Menurut Perspektif Hukum Jaminan." *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4(2):4163–71.
- Harahap, Nur Aini. 2025. "Penyelundupan Hukum Dalam Transaksi Tanah Oleh WNA : Studi Putusan PN Gianyar No . 259 / 2020." *Indonesian Journal of Humanities and Social Sciences* 6(2):269–80.
- Nirmolo, Dessy Pintoko. 2026. "Analisis Keabsahan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Dan Implikasi Hukumnya Terhadap Pembatalan Akta Notaris (Studi Putusan Kasasi Nomor 2491 K/Pdt/2025)." *Jurnal Serambi Hukum* 19(01):203-211. hlm. 205.
- Priyantama, M. Ardicha. 2025. "Tinjauan Hukum Islam Dan Hukum Positif Dalam Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Desa Pungguk Lama, Kecamatan Abung Timur, Kabupaten Lampung Utara)." *Raden Intan Repository* 1–96.
- Risha, Diandra Alifa. 2022. "Akibat Hukum Atas Perjanjian Jual Beli Tanah Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Nomor: 38/PDT.G/2019/PN.Bdw)." *Medan Area University Repository* 1–71.
- Safatullah, Afdal Aperta, and Mahlil Adriaman. 2025. "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Menjamin Perlindungan Hukum Bagi Penjual Dan Pembeli Dalam Transaksi Tanah." *IURIS NOTITIA: Jurnal Ilmu Hukum* 3(1):31–35.
- Waskito, Bagas, and Indri Fogar Susilowati. 2022. "Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K / PDT / 2022 Tentang Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak Di Kendari." *Novum: Jurnal Hukum* 9(2):1–9.