

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan utang-piutang tidak memiliki keabsahan, atau secara ringkas dapat dikatakan tidak sah. Hal demikian dikarenakan perjanjian jual beli dengan perjanjian utang-piutang merupakan entitas perjanjian yang berbeda di mana sama-sama berkedudukan sebagai perjanjian pokok, sehingga peralihan jual beli hak atas tanah tidak dapat dimasukkan sebagai klausul di dalam perjanjian utang-piutang. Apabila itu dilakukan maka selain tidak memenuhi salah satu syarat sahnya perjanjian yakni ihwal “suatu sebab yang halal”, juga hal itu berarti perjanjian demikian bersifat perjanjian *vervalbeding* (milik beding) yaitu perjanjian yang berisi syarat, apabila debitur melakukan wanprestasi maka barang jaminan atau agunan jatuh menjadi milik kreditur.
2. Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang didasari hubungan utang-piutang berujung pada batal demi hukum yang berarti perjanjian demikian tidak dapat dibenarkan secara yuridis. Selain tidak sah sebagai suatu perjanjian karena melanggar aspek suatu sebab yang hal, juga bertentangan dengan konstruksi yuridis yang telah ditentukan oleh Undang-Undang Hak Tanggungan. Di samping itu, hal demikian jelas bertentangan dengan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung, diantaranya yakni Putusan Nomor 3337 K/Pdt/1991 dan Putusan Mahkamah Agung No. 2877 K/Pdt/1996.

3. Pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang timbul karena piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb menurut Penulis secara umum telah tepat. Dalam pertimbangannya, Majelis Hakim pada dasarnya menekankan adanya klausul berupa perjanjian *vervalbeding* (milik *beding*) yaitu perjanjian yang berisi syarat, apabila debitur melakukan wanprestasi barang jaminan atau agunan jatuh menjadi milik kreditur. Selain itu, pertimbangan Majelis Hakim juga didasarkan pada Undang-Undang Hak Tanggungan dan sejumlah yurisprudensi Mahkamah Agung yang secara ringkas mengarah bahwa klausul yang memuat milik *beding* terhadap obyek jaminan utang yang merupakan syarat objektif dari perjanjian, tidak dapat dibenarkan menurut hukum dan janji tersebut adalah batal demi hukum.

B.Saran

1. Ketentuan perjanjian *vervalbeding* (milik *beding*) meski sejatinya telah diatur di dalam KUHPerdara, namun ketentuannya masih belum tegas, sehingga diperlukan acuan hukum lain yakni berdasarkan tafsir terhadap Undang-Undang Hak Tanggungan dan keberadaan sejumlah yurisprudensi Mahkamah Agung. Kondisi demikian tentunya amat berpotensi belum menciptakan pemahaman yang relatif seragam di banyak pihak, terutama di kalangan penegak hukum mengenai tidak dapat dibenarkannya perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan utang-piutang. Dari sisi itu, diharapkan dapat menjadi atensi bagi para ahli dan pembentuk Undang-Undang agar melakukan pengkajian mendalam dan

pertimbangan guna merumuskan pengaturan terkait hal ini yang lebih menjamin perlindungan hukum bagi para pihak.

2. Penelitian-penelitian yang memiliki topik sejenis dengan penelitian Penulis amat baik dilakukan pengkajian dan sosialisasi ke masyarakat luas, sehingga dapat mendorong perkembangan pemahaman yang lebih luas dan masif lagi atas tidak dapat dibenarkannya perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan utang-piutang.

