LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria
Departemen Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Fakultas Hukum Universitas Padjadjaran
P-ISSN: 2809-6983 E-ISSN: 2808-9804
Volume 05, Nomor 02, April 2026
Artikel diterbitkan: 1 April 2026 DOI: https://doi.org/10.24198/litra.v5i2.2672

Jual Beli Tanah Dengan Praktik Milik Beding Ditinjau dari Ketentuan Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan di Indonesia

Land Sale and Purchase with Verval Beding Practices Reviewed from the Provisions of Civil Law and Land Law in Indonesia

Puti Amaliadina Wikan[a]

[a]Fakultas Hukum, Universitas Padjadjaran, Jalan Ir. Soekarno KM 21, Sumedang, Indonesia

e-mail: puti22002@mail.unpad.ac.id

ABSTRAK

Isu yang dibahas dalam penelitian ini adalah terkait maraknya jual beli tanah yang berdasarkan praktik *milik beding* sebagai hubungan utang-piutang yang disamarkan sehingga memicu pelanggaran hak milik dan ketidakpastian hukum. Penelitian ini dimaksudkan untuk mengkaji keabsahan jual beli tanah yang berdasarkan praktik *milik beding* serta perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan ditinjau dari peraturan ketentuan hukum perdata dan hukum pertanahan Indonesia. Metode yang diterapkan adalah penelitian hukum normatif dengan pengolahan data melalui teknik analisis deskriptif. Berdasarkan hasil analisis, ditemukan bahwa praktik ini merupakan penyelundupan hukum yang melanggar Pasal 12 UUHT dan Pasal 1178 KUHPerdata, sehingga akta yang dilahirkan menjadi batal demi hukum karena mengandung kausa terlarang. Perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dalam praktik ini terbagi menjadi dua dimensi yaitu perlindungan hukum preventif berupa pencegahan melalui norma-norma hukum dan perlindungan hukum represif berupa penyelesaian sengketa melalui lembaga pengadilan umum.

Kata kunci: jual beli tanah; milik beding; perlindungan hukum

ABSTRACT

The issue addressed in this study is about the rampant buying and selling of land based on the practice of verval beding as a disguised debt relationship, which triggers violations of property rights and legal uncertainty. This study aims to examine the validity of land sales based on the practice of beding ownership and legal protection for aggrieved parties in light of Indonesian civil and land law regulations. The method applied is normative legal research with data processing through descriptive analysis techniques. Based on the results of the analysis, it was found that this practice constitutes legal smuggling that violates Article 12 of the Land Law and Article 1178 of the Civil Code, so that the deed is null and void because it contains a prohibited cause. Legal protection for aggrieved parties in this practice is divided into two dimensions, namely preventive legal protection in the form of prevention through legal norms and repressive legal protection as dispute resolution through general court institutions.

Keywords: *land sale and purchase; verval bedding; legal protection*

PENDAHULUAN

Seiring berjalannya waktu, lahan memainkan peran yang krusial bagi keberadaan umat manusia, karena bukan hanya diperlukan untuk kehidupan setiap individu, tetapi juga dibutuhkan oleh sebagian besar masyarakat Indonesia sebagai tempat peristirahatan terakhir setelah kematian. Pada dasarnya, tanah mempunyai dua fungsi esensial dalam kehidupan setiap individu, yaitu sebagai aset sosial dan aset modal.[1] Sebagai aset sosial, tanah berfungsi sebagai penghubung yang memperkuat struktur sosial dalam kehidupan masyarakat. Sebaliknya, sebagai aset modal, tanah berperan sebagai instrumen pembangunan yang diubah menjadi objek ekonomi atau komoditas melalui praktik komersial dan spekulasi.[2] Selain itu, kebutuhan akan tanah diakibatkan oleh penggunaan tanah oleh manusia sebagai sarana untuk menjamin kehidupan sehari-hari dengan sumber daya alam yang dibutuhkan terkandung di dalamnya, sehingga manusia atau bangsa sangat tertarik untuk menguasainya.[3]

Besarnya peranan tanah bagi masyarakat Indonesia, diakomodir oleh negara melalui pengaturan hukum terkait tanah termasuk hak-hak masyarakat yang terkait dengan tanah yang termuat dalam berbagai norma-norma hukum yang ada di Indonesia guna menjamin stabilitas serta melindungi kepentingan masyarakat umum. Di dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 ("UUD 1945") Pasal 28D ayat (1) diatur bahwa seluruh masyarakat Indonesia dijamin hak nya dalam memperoleh perlindungan, jaminan, serta pengakuan yang sama di mata hukum. Pasal 33 ayat (3) lebih lanjut menempatkan negara sebagai pemegang kekuasaan tertinggi atas air, tanah, serta sumber daya alam di Indonesia yang sepenuhnya digunakan demi kemakmuran dan kesejahteraan rakyatnya. Berdasarkan doktrin penguasaan negara yang termuat dalam UUD 1945, maka disusunlah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA") sebagai landasan yuridis yang paling dasar terkait pengaturan tentang tanah yang antara lain berorientasi pada penyediaan jaminan terhadap hak-hak masyarakat terkait tanah nya secara hukum. Salah satu hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakat berdasarkan Pasal 16 Ayat (1) UUPA adalah hak milik. Hak milik atas tanah merupakan jenis hak atas tanah yang memiliki kedudukan paling tinggi dibandingkan dengan bentuk hak atas tanah lainnya.

Demi memenuhi kebutuhan sosial ekonomi masyarakat, hak milik atas tanah tersebut dapat dialihkan kepemilikannya karena dua faktor, yaitu peristiwa hukum serta perbuatan hukum.[4] Peralihan hak atas tanah yang dikarenakan oleh peristiwa hukum artinya peralihan tersebut terjadi karena terdapat peristiwa hukum berupa kematian seseorang yang berimplikasi pada terjadinya peralihan suatu hak atas tanah dengan sendirinya dari pewaris kepada ahli waris. Sementara itu, peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum artinya peralihan tersebut bersifat konsensual dimana terdapat beberapa pihak yang

---

[1] Romana Dwi Hastuti, Prancisca, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri Surakarta)" *Jurnal Repertorium* 2, no. 2 (2015): 118.

[2] Dani Pratama Huzaini, Moch., "Menyoal Makna Fungsi Sosial dan Kepentingan Umum yang melekat pada Tanah," HukumOnline.Com, September 2021. Accessed December 25, 2025. https://www.hukumonline.com/berita/a/menyoal-makna-fungsi-sosial-dan-kepentingan-umum-yang-melekat-pada-tanah-lt614ec9f6a9e6e/.

[3] James Yoseph Palenewen, Daniel Taniati, dan Marthinus Solossa, "Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura," *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2, no. 4 (2024): 175.

[4] Arivan Amir, "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali," *Repertorium Jurnal Ilmu Kenotariatan* 8, no. 1 (2019): 52.

secara sadar dan sengaja melakukan perbuatan hukum untuk mengalihkan tanah antara lain dengan cara tukar-menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemasukan dalam perusahaan, dan jual beli.[5]

Jual beli berdasarkan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata ("KUHPerdata") merupakan suatu persetujuan oleh dua belah pihak dimana satu pihak bersepakat untuk menundukkan diri pada kewajibannya untuk menyerahkan suatu barang, sementara pihak lainnya harus menyerahkan sejumlah uang dengan nominal yang telah dijanjikan sebagai pembayaran. Jual beli dalam konteks tanah artinya penyerahan objek perjanjian berupa tanah dari penjual kepada pembeli dengan balasan imbalan berupa pembayaran dengan nominal tertentu yang sebelumnya telah disepakati oleh kedua belah pihak, sesuai dengan Pasal 26 UUPA.[6] Apabila pengertian jual beli tersebut diuraikan, maka hak kepemilikan tanah merupakan objek dari perbuatan hukum berupa peralihan tanah melalui jual beli. Secara normatif, jual beli tanah dilaksanakan melalui perjanjian yang dituangkan ke dalam akta Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).[7] Hal ini merupakan syarat mutlak pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan otoritas publik yang ditetapkan melalui keputusan kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) yang berwenang dalam melakukan pembuatan akta otentik terkait dengan perbuatan hukum, baik terhadap tanah maupun terhadap rumah susun sebagaimana diatur dalam ketentuan perundang-undangan terkait.

Jual beli tanah, agar keabsahannya diakui secara hukum, harus memenuhi dua syarat sah perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu syarat sah secara materiil dan syarat sah secara formil. Syarat materiil dalam jual beli tanah merupakan kaidah atau ketentuan yang mengatur hubungan hukum kedua belah pihak, termasuk hak-hak serta kewajibannya dimana penjual menyerahkan hak atas tanah yang dimilikinya sementara pembeli melakukan pembayaran sejumlah uang sebagaimana yang disepakati, dengan demikian terjadilah perpindahan hak atas tanah tersebut kepada pihak yang membeli. Kemudian, jual beli tersebut pelaksanaannya wajib dilakukan di hadapan PPAT sebagai otoritas yang berwenang.[8] Tidak terpenuhinya syarat materiil, mengindikasikan bahwa dalam jual beli tersebut penjual bukan merupakan orang yang memiliki kapasitas yuridis atas tanah tersebut, atau sebaliknya, pembeli lah yang tidak memiliki kapasitas hukum untuk berperan sebagai pemegang hak atas tanah, atau justru tanah yang menjadi objek transaksi tersebut merupakan tanah yang sedang disengketakan.[9] Sementara itu, syarat formil jual beli atas tanah dapat dilaksanakan ketika syarat materilnya telah tercapai. Syarat formil peralihan tanah melalui jual beli secara umum tercapai dengan adanya Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh PPAT dan dengan dilakukanya pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota sesuai dengan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 1997 sebagaimana

[5] *Ibid*, hlm. 52.
[6] Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hlm. 50.
[7] Dyana Safitri Juliani, "Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR)". *Unes Law Review* 6 no. 2 (2023): 5709.
[8] Effendi Perangin. 1994. *Praktik Jual Beli Tanah*. Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm. 2.
[9] P. Parlindungan. 1990. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia.* Mandar Maju, Bandung, hlm. 40

yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Jual beli tanah yang didasarkan pada praktik *milik beding* sering kali ditemukan di tengah masyarakat. Praktik *milik beding* dapat diartikan sebagai tindakan "main hakim sendiri" dimana kreditur mengambil alih kepemilikan tanah debitur yang dijadikan jaminan atas hutangnya secara serta merta ketika debitur wanprestasi tanpa melalui proses lelang formal. Jual beli atas tanah berdasarkan praktik *milik beding* ini pada dasarnya merupakan suatu bentuk perjanjian utang piutang yang dilengkapi dengan adanya perjanjian jaminan. Perjanjian utang piutang yang mensyaratkan adanya jaminan merupakan hal yang lumrah dan sah dilakukan karena jaminan berfungsi untuk melindungi kreditur terhadap debitur yang wanprestasi. Oleh karena adanya jaminan tersebut, ketika debitur wanprestasi kreditur dapat meminta debitur untuk menyediakan jaminan yang telah dijanjikan sebelumnya.[10] Perjanjian jaminan merupakan perjanjian pelengkap yang dibuat sebagai perjanjian accesoir seperti lembaga hipotik, fidusia, hak tanggungan, dan juga gadai. Perjanjian jaminan tersebut menjadi menyimpang ketika membuat perjanjian tersebut tanpa menggunakan lembaga jaminan sebagaimana yang telah diatur, melainkan dengan membuat perjanjian utang piutang dan jaminan sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan atau yang disebut sebagai milik beding.

Pada umumnya seluruh pihak yang mengadakan perjanjian atau transaksi dibebaskan untuk menentukan hak dan kewajiban maupun persoalan tertentu dan mengaturnya secara rinci dalam perjanjian atau kontrak yang mereka sepakati sebagaimana asas kebebasan berkontrak yang diatur pada Pasal 1338 Ayat (1) KUHPerdata. Asas tersebut mencerminkan fleksibilitas yang dimiliki seluruh pihak untuk merumuskan ketentuan-ketentuan dari perjanjian maupun jenis perjanjian yang mereka sepakati, baik yang bernama maupun perjanjian yang tidak diatur secara khusus dalam KUHPerdata, yang disebut perjanjian tak bernama.[11] Kebebasan berkontrak ini bukan berarti memberikan kebebasan secara penuh tanpa adanya pembatasan, melainkan terdapat juga pembatasan-pembatasan atau rambu rambu yang tidak boleh dilanggar. Salah satu pembatasan dari asas kebebasan berkontrak menurut Johannes Gunawan adalah karena terdapat ketidakseimbangan posisi tawar dalam dunia bisnis.[12] Pembatasan tersebut, menjadi sangat penting agar suatu perjanjian tidak lahir dari adanya tekanan, ketergantungan, maupun keadaan tertentu yang dimanfaatkan oleh salah satu pihak.

Posisi kedua belah pihak dalam konteks jual beli tanah berdasarkan praktik *milik beding* jelas berada dalam keadaan yang tidak setara, dimana pihak penjual tanah atau debitur berada dalam situasi ekonomi yang terdesak karena membutuhkan dana yang dipinjam kepada kreditur, sementara kreditur berada dalam kondisi yang kuat serta unggul baik secara ekonomi. Sehingga ketika kreditur mensyaratkan debitur untuk menyerahkan tanahnya dengan membuat PPJB sebagai jaminan, mau tidak mau debitur harus menyanggupi syarat tersebut meskipun nominalnya tidak sesuai dengan harga pasar tanah. Keadaan tersebut tentunya membuka peluang terjadinya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yaitu suatu kondisi ketika terdapat pihak yang menyadari kelemahan posisi pihak

[10] Abdullah Halim Lubis. 2023. *Analisis Yuridis Putusan MA RI Nomor 2182K/Pdt/2019 Terhadap Perjanjian Utang Piutang yang Berisi Klausula Milik Beding*. Skripsi, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Medan. Hlm. 3.
[11] Lita Paromita Siregar dan Arivigo Pranat, "Memahami Asas Kebebasan Berkontrak dan Batasannya," BP Lawyers Counselors at Law,17 Mei 2024, diakses pada 30/12/2025. https://bplawyers.co.id/2024/05/17/memahami-asas-kebebasan-berkontrak-dan-batasannya/
[12] Caesar Nil Atlantic, "Pembatasan Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah," *Jurnal Educaton and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 8, no. 1 (2020): 103.

lainnya dan kemudian secara sadar memanfaatkan kelemahan pihak tersebut demi memperoleh keuntungan yang berlebihan.

Berangkat dari uraian latar belakang diatas, jual beli tanah yang berdasarkan praktik *milik beding* menimbulkan masalah hukum yang serius karena bertentangan dengan prinsip hukum perdata, maupun hukum pertanahan. Mekanisme ini mengindikasikan adanya penyelundupan hukum untuk menghindari prosedur lelang dan melanggar larangan memiliki objek jaminan secara langsung, yang diperparah oleh adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terhadap debitur yang berada dalam posisi lemah.berdasarkan urgensi tersebut, penelitian ini difokuskan pada dua pembahasan yaitu, keabsahan jual beli tanah yang dilandasi praktik *milik beding* dan perlindngan hukum bagi pemilik tanah yang dirugikan dalam jual beli tanah berdasarkan praktik *milik beding*.

METODE PENELITIAN

Penelitian hukum menurut Soerjono Soekanto terbagi menjadi dua yaitu penelitian normatif-sosiologis dan juga penelitian empiris.[13] Metode penelitian hukum yang digunakan oleh penulis dalam penelitian ini, adalah penelitian hukum normatif yang menurut Soetandyo Wingnyosobroto dapat disebut sebagai metode penelitian hukum doktrinal. Penelitian hukum normatif ini merupakan penelitian yang berfokus pada analisis terhadap kaidah hukum atau asas-asas yang terkandung dalam ketentuan perundang-undangan serta bahan hukum lainnya.

Penelitian ini dilakukan melalui pendekatan kualitatif agar peneliti dapat memahami fenomena hukum dan sosial yang berhubungan dengan jual beli tanah berdasarkan praktik milik beding. Data yang dipergunakan dalam menyusun penelitian ini dihimpun melalui studi literatur yang mencakup analisis terhadap bahan hukum primer yang bersumber dari ketentuan perundang-undangan seperti KUHPerdata, Undang-Undang Pokok Agraria, dan lain-lain. Selain itu, penulis juga menganalisis melalui bahan hukum yang bersumber dari buku-buku, jurnal ilmiah, serta artikel *online* terkait jual beli tanah dengan praktik *milik beding* ini. Data dalam penelitian ini diolah berdasarkan metode analisis-deskriptif agar permasalahan terkait jual beli dengan praktik *milik beding* ini dapat tergambarkan secara sistematis dan terperinci dikaitkan dengan undang-undang maupun teori-teori hukum, serta pelaksanaan hukum positifnya. Melalui pendekatan tersebut penulis berupaya untuk menganalisis keabsahan dari jual beli dengan praktik milik beding berdasarkan peraturan di Indonesia dan juga perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan pada praktik tersebut. Oleh karenanya, hasil penelitian ini penulis harap dapat memberikan rekomendasi atau menjadi acuan praktisi di bidang hukum serta pengetahuan bagi masyarakat secara umum di Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Jual Beli Atas Tanah Yang Dilandasi Praktik *Milik Beding*

Milik beding dapat diartikan sebagai tindakan "main hakim sendiri" yang dilakukan oleh kreditur dengan cara mengalihkan kepemilikan hak atas tanah yang sebelumnya dimiliki debitur dengan metode yang secara prinsip tidak sesuai dengan yang diatur oleh hukum.[14] Praktik *milik beding* pada pada

[13] E. Saefullah Wiradipradja. 2016. *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*. Cet. ke 2, Keni Media, Bandung, hlm. 27.
[14] Abdullah Halim Lubis, *Op. Cit.*, hlm. 4.

umumnya terjadi pada masyarakat yang memiliki pengetahuan yang minim terkait literasi hukum dan kebutuhannya akan ekonomi. Karena kebutuhan yang mendesak tersebut, masyarakat menyerahkan tanahnya atau tanah yang beserta dengan bangunan diatasnya melalui perjanjian yang sebenarnya seolah-olah sah secara administrasi, tetapi merupakan perjanjian yang cacat secara prinsip dan juga hukum.[15] Praktik ini biasanya terjadi ketika seorang atau lebih debitur yang membutuhkan sejumlah uang secara mendesak mengajukan pinjaman utang piutang kepada kreditur. Akan tetapi kreditur mensyaratkan bahwa untuk menjamin hutangnya, debitur harus meletakkan sebidang atau lebih tanah sebagai jaminan. Permasalahan utama pada praktik jual beli ini adalah fakta bahwa jaminan tersebut pengeksekusiannya tidak dilakukan dengan mekanisme lelang, melainkan melalui instrumen Perjanjian Pengikatan Jual Beli ("PPJB"), Surat Kuasa Menjual, maupun Akta Jual Beli ("AJB") yang disepakati melalui penandatanganan oleh kedua belah pihak, kreditur dan debitur. Kemudian ketika debitur gagal membayar utangnya atau melakukan wanprestasi, kreditur dapat secara serta merta mengalihkan kepemilikan hak atas tanah milik debitur kepada dirinya dengan dalih jual beli melalui instrumen instrumen tersebut, dimana harga tanah nilainya disamakan dengan jumlah utang beserta nilai bunganya yang biasanya jauh dibawah harga pasar tanah tersebut.

Pasal 1457 KUHPerdata merumuskan pengertian jual beli sebagai persetujuan di mana pihak yang satu menundukkan dirinya untuk menyerahkan kepemilikan suatu harta benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk menyerahkan suatu pembayaran sejumlah nominal yang telah disepakati sebelumnya. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang mengikat secara hukum, mengikat pihak-pihak yang bersangkutan, dan melibatkan harta benda dari entitas hukum yang bersangkutan.[16] Hukum kontrak Indonesia terdiri dari berbagai aturan dan prinsip hukum, yang memberikan panduan untuk penerapan hukum Indonesia. Hukum kontrak mencakup setidaknya lima prinsip dasar, termasuk prinsip kebebasan kontrak. Prinsip ini berlandaskan pada Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata, yang bunyi intinya mengatur bahwa setiap orang berhak untuk secara bebas mengatur ketentuan-ketentuan suatu perjanjian yang dirumuskannya, asalkan sesuai dengan undang-undang, kesusilaan, dan ketertiban umum. Ruang lingkup asas kebebasan berkontrak di Indonesia meliputi kebebasan untuk membuat atau tidak suatu perjanjian, kebebasan untuk memutuskan jenis perjanjian, kebebasan dalam menentukan dengan pihak mana ia hendak mengadakan perjanjian, kebebasan dalam menentukan objek dari perjanjian yang disepakatinya, serta kebebasan untuk menyesuaikan maupun menyimpangi ketentuan dalam peraturan perundang-undangan yang sifatnya tidak wajib atau dapat disimpangi.[17]

Kebebasan ini tidak berarti tidak ada batasannya sama sekali. Meskipun perjanjian dapat dinegosiasikan secara bebas, semua jenis perjanjian, termasuk perjanjian jual beli tanah, harus memenuhi persyaratan keabsahan perjanjian yang termuat dalam pengaturan Pasal 1320 KUHPerdata. Persyaratan ini dibagi menjadi syarat objektif dan juga syarat subjektif yang mana melahirkan konsekuensi hukum yang berbeda ketika terdapat penyimpangan terhadapnya. Keempat syarat ini meliputi, sebagai syarat subjektif yaitu kesepakatan bersama kedua belah pihak dan kemampuan

---

[15] Riki Perdana Raya Waruwu, "Mengenal Milik Beding dalam Perjanjian Utang Piutang: Hukum Tidak Memberi Kepemilikan Lewat Keputusasaan," *MARINews Mahkamah Agung*, 19 Juni 2025, diakses pada 31/12/2025. https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/mengenal-milik-beding-dalam-perjanjian-utang-piutang-0lj

[16] Renata Christha Auli, "Macam-Macam Perjanjian dan Syarat Sahnya," HukumOnline.Com, 13 Desember 2024, diakses pada 31/12/2025. https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-lt4c3d1e98bb1bc/

[17] Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 7, no. 2 (2018): 116.

masing-masing pihak untuk bertindak, kemudian syarat objektifya yaitu objek yang spesifik dan sebab yang sah.

Kesepakatan dalam konteks jual beli tanah dimaknai sebagai kondisi dimana subjek hukum atau seluruh pihak yang bersangkutan atau berkepentingan dalam transaksi tersebut ada dan saling setuju. Artinya, ini adalah situasi di mana satu pihak setuju untuk menjual tanahnya dan pihak lain setuju untuk membelinya. Selain itu, kecakapan hukum para pihak berarti bahwa subjek hukum atau pihak-pihak tersebut mempunyai kompetensi dalam melakukan perbuatan hukum; kecakapan hukum ini adalah kemampuan seseorang untuk membuat kontrak dan menjadikannya mengikat secara hukum. Selain itu, "objek atau benda tertentu" berarti harus ada kepastian tentang objek hukum dari transaksi; dalam konteks ini, objek disini mengacu pada hak atas tanah. Terakhir, sebab (*causa*) yang sah berarti isi dan objek kontrak harus berupa tindakan yang tidak melanggar hukum atau ketertiban umum.[18]

Jual beli tanah yang dilakukan berdasarkan praktik *milik beding* ini melanggar baik syarat sah perjanjian, baik secara subjektif maupun objektif. Syarat subjektif yang disimpangi pada jual beli atas tanah yang berlandaskan praktik milik beding ini berkaitan dengan syarat kesepakatan antara kedua belah pihak. Pada praktik jual beli tersebut, ketika debitur melakukan pengajuan pinjaman kepada kreditur, debitur harus menyiapkan sebidang tanah yang dimilikinya sebagai jaminan atas hutangnya dengan membuat PPJB yang ditandatangani bersama kreditur. PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang disusun antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana penandatanganannya dilakukan sebelum jual beli terjadi karena harus terpenuhi terlebih dahulu suatu syarat atau unsur yang ditentukan sebelumnya atau karena terdapat pembayaran yang belum lunas atau karena alasan lainnya. Secara normatif PPJB tidak dapat dijadikan lembaga jaminan dan hal tersebut tentunya merupakan tindakan yang merugikan debitur karena sedari awal debitur tidak berniat untuk menjual tanahnya tersebut. Pada dasarnya PPJB bukan merupakan penyebab terjadinya suatu bentuk peralihan hak atas tanah sesuai dengan penjelasan dalam Lampiran SEMA No. 4 tahun 2016 dimana peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada PPJB bisa terlaksana ketika pembeli sudah melakukan pelunasan harga tanah sebagaimana kesepakatan sebelumnya, terlebih lagu, penguasaan atas objek berupa tanah tersebut juga telah dilakukan dengan itikad baik.[19] Maka dari itu, biasanya kreditur dalam mengalihkan hak atas tanah tersebut ketika debitur mengalami gagal bayar dan kemudian berdasarkan PPJB yang telah ditandatangani tersebut atau berdasarkan Surat Kuasa Menjual yang sebelumnya ditandatangani bersama PPJB kemudian meningkatkan PPJB tersebut menjadi AJB.

Kesepakatan dalam suatu perjanjian umumnya dapat dibuktikan dengan adanya pembubuhan tanda tangan pada pada bagian akhir perjanjian tersebut. Tanda tangan tersebut dapat dinilai sebagai bentuk perwujudan kehendak bebas untuk menyetujui isi serta konsekuensi hukum dari perjanjian yang dibuat. Akan tetapi tidak setiap tanda tangan serta merta dianggap sebagai kesepakatan yang sah secara yuridis. Kesepakatan tersebut tidak berarti mengakibatkan perjanjian yang dibuat menjadi mengikat secara mutlak karena dalam realitanya bisa jadi terdapat kecacatan dalam proses kesepakatan yang

[18] Nia Sita Mahesa, "Sahkah Jual Beli Tanah & Bangunan Jika Bangunannya Ternyata Milik Pihak Ketiga?," HukumOnline.Com, 24 Agustus 2021, diakses pada 31/12/2025. https://www.hukumonline.com/klinik/a/sahkah-jual-beli-tanah-bangunan-jika-bangunannya-ternyata-milik-pihak-ketiga-lt60e2745914b74/
[19] Dyana Safitri Juliani, *Op. Cit,* hlm. 5771.

dikenal dengan istilah cacat kehendak (*wilsgebrek*).[20] Cacat kehendak dalam KUHPerdata tercantum pada Pasal 1321 yang mana diakibatkan oleh adanya ancaman/paksaan (*dwang*), kesesatan/kekhilafan (*dwaling*), dan juga penipuan (*bedrog*). Selain itu meski tidak diatur dalam KUHPerdata, berdasarkan perkembangan praktik keperdataan dikenal juga penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* yang merupakan salah satu penyebab cacat kehendak.

Masalah yang timbul ketika suatu transaksi jual beli tanah dilakukan dengan dasar praktik *milik beding* pada dasarnya mencerminkan suatu kesepakatan yang tidak murni karena sejatinya transaksi tersebut merupakan perjanjian utang piutang. Ketika seorang debitur berhutang kepada kreditur, ia berada dalam posisi yang lebih lemah secara ekonomi, psikologis, dan sosial dibandingkan dengan kreditur. Hal ini karena kreditur memegang posisi yang kuat dan dominan. Kasus ini menunjukkan ketergantungan debitur sebagai pihak yang lebih lemah, bergantung kepada kreditur, yang merupakan pihak yang lebih memegang kendali dalam negosiasi. Hal ini terlihat dalam penentuan objek perjanjian (dalam konteks ini, perjanjian jual beli yang dijamin dengan aset debitur) atau ketika menandatangani kontrak untuk membeli aset debitur sebagai sarana penyelesaian utang.[21] Meskipun menyadari potensi kerugian yang timbul dari kontrak ini, debitur tidak memiliki pilihan selain menerimanya, karena kebutuhan atau ketergantungannya pada kreditur untuk penyediaan pinjaman. Di sisi lain, kreditur umumnya menyadari ketergantungan ekonomi debitur terhadap mereka dan secara sadar memanfaatkan situasi ini dengan menetapkan syarat-syarat yang tidak menguntungkan saat memberikan pinjaman. Kondisi disparitas ini secara teoritis bertentangan dengan asas keseimbangan yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya mengikat sepanjang dilandasi dengan keseimbangan kepentingan antara kedua pihak. Apabila kedudukan salah satu pihak yang lebih dominan mempengaruhi isi dan tujuan perjanjian, maka perjanjian yang tidak seimbang tersebut tidak mempunyai kekuatan mengikat sebab bertentangan dengan itikad baik, rasa keadilan, dan kepatutan.

Sedangkan penyimpangan syarat objektif perjanjian pada jual beli tanah yang berdasarkan praktik *milik beding* dikarenakan tidak terpenuhinya syarat causa yang halal. Tidak terpenuhinya causa yang halal artinya perjanjian tersebut memuat ketentuan yang dilarang atau tidak sesuai dengan ketentuan undang-undang. Pada praktiknya, perjanjian jaminan secara umum tunduk pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata yang merupakan dasar hukum dari jaminan umum. Selain jaminan umum, terdapat juga jaminan khusus yang pengaturannya dapat ditemukan dalam regulasi spesifik seperti fidusia dan hak tanggungan yang pada umumnya mempunyai sifat eksekutorial terhadap objek jaminan yang bersangkutan.[22] Hak tanggungan adalah suatu bentuk perjanjian jaminan kebendaan yang diletakkan atas tanah guna menjamin terjadinya pelunasan utang tertentu oleh debitur kepada kreditur. Hak tanggungan ini memberikan posisi yang lebih utama kepada kreditur pemegang hak tanggungan dibandingkan kreditur yang lainnya. Kreditur tertentu disini artinya apabila debitur wanprestasi atau mengalami gagal bayar, kreditur yang memegang hak tanggungan dapat mendapatkan sisa pembayaran utang dengan melakukan penjualan terhadap barang jaminan tersebut melalui lembaga pelelangan umum. Hal ini menunjukkan bahwa Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada

[20] Mulida Hayati, Evi, dan Elin Sudiarti, "Ajaran Misbruik Van Omstandigheden Sebagai Alasan Hakim dalam Memperbaiki Suatu Perjanjian (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 160/Pdt.G/2016/PN Plk," *Unes Law Review* 6, no. 3 (2024): 8504.
[21] Sharon Clarins, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Putusan Pengadilan Indonesia," *Dharmasisya Jurnal Fakultas Hukum Universitas Indonesia* 1 no. 4 (2021): 2148.
[22] Dyana Safitri Jualiani, *Op. Cit.* hlm. 5713.

hak atas tanah guna menjamin pelunasan dari suatu utang piutang yang dijanjikan dan pada pelaksanaan umumnya dibuatkan Perjanjian Pengikatan Utang, bukannya dibuat PPJB.

Pasal 1178 KUHPerdata mengatur bahwa segala bentuk kesepakatan yang memberikan kewenangan kepada kreditur atau pemberi utang untuk memiliki secara langsung benda yang dijaminkan adalah batal demi hukum. Selanjutnya Pasal 1178 itu diperkuat dengan adanya Pasal 12 UU Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah ("UUHT"). Pasal tersebut mengatur bahwa "perjanjian yang memberikan hak kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum". Berdasarkan ketentuan tersebut jelas bahwa hukum tidak mengizinkan adanya pengambilalihan secara paksa dari suatu jaminan terhadap wanprestasi debitur selain melalui mekanisme eksekusi secara lelang. Maka dari itu pembuatan PPJB maupun AJB dalam jual beli tanah berdasarkan praktik *milik beding* ini sejatinya merupakan instrumen bagi kreditur untuk menguasai objek jaminan yaitu tanah secara sepihak sebagai upaya untuk mempercepat proses dengan mengesampingkan prosedur eksekusi formal yang diatur seperti lelang.[23]

Pada jual beli tanah berdasarkan praktik *milik beding* ini perbuatan hukum yang sebenarnya adalah perjanjian utang piutang yang menjadi perjanjian jual beli secara terselubung. Perjanjian ini dibuat dengan sengaja dengan maksud menyelundupkan undang-undang atau menghindari ketentuan perundang-undangan melalui adanya *causa* atau sebab yang palsu. Perjanjian dengan sebab yang palsu artinya perjanjian tersebut memiliki sebab tetapi bukanlah sebab yang sebenarnya. Penyelundupan sebab dalam perjanjian ini biasanya terjadi ketika sebab yang sebenarnya dilarang karena tidak sesuai dengan ketentuan terkait, seperti hal nya pada praktik jual beli berdasarkan *milik beding* ini, yang menggunakan PPJB sehingga membuat peralihan tanah tersebut terjadi oleh sebab jual beli, padahal nyatanya hanya bentuk pengeksekusian jaminan utang secara langsung dan semena-mena.

Pasal 1335 mengatur bahwa perjanjian yang lahir tanpa tanpa adanya suatu kausa tertentu atau didasarkan pada suatu kausa yang palsu atau terlarang, kehilangan kekuatan mengikatnya di hadapan hukum. Jual beli tanah yang berdasarkan praktik milik beding tersebut termasuk segala instrumen pendukungnya seperti PPJB, AJB, atau Surat Kuasa Menjual yang dibuat mengandung unsur kausa palsu dan terlarang, sehingga menyalahi ketentuan dan ketetapan yang diatur dalam ketentuan undang-undang. Praktik yang demikian itu merupakan penyelundupan hukum ketika transaksi atau perjanjian terlihat seolah merupakan peralihan hak atas tanah akibat jual beli, padahal sejatinya berupa perjanjian pelunasan utang. Oleh karenanya jual beli yang berdasarkan praktik milik beding ini tidak sah secara hukum dan mengakibatkan pada batalnya perjanjian-perjanjian yang berkaitan, baik batal demi hukum, dapat dibatalkan maupun *non-existent.*[24]

Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Tanah Yang Dirugikan Dalam Jual Beli Tanah Berdasarkan Praktik *Milik Beding*

Jual beli tanah berdasarkan praktik *milik beding* terjadi ketika kreditur secara serta merta mengeksekusi jaminan atas utang yang dimiliki debitur kepadanya melalui penandatanganan PPJB maupun AJB dan Surat Kuasa menjual. Jual beli tersebut terlaksana ketika debitur pada suatu waktu

[23] Riki Perdana Raya Waruwu. *Op. Cit.*
[24] *Ibid.,* hlm. 82.

melakukan wanprestasi atau mengalami gagal bayar atas utangnya sehingga secara terpaksa harus menyerahkan kepemilikan atas tanah yang dijaminkannya tersebut kepada kreditur atas nama jual beli tanah. Transaksi Jual beli ini umumnya dilaksanakan dengan nominal yang tidak sesuai dengan harga pasar tanah, melainkan sesuai dengan nilai nominal utang yang seringkali jauh dibawah harga pasar sehingga menyebabkan kerugian bagi debitur atau pihak yang menjual tanahnya. Atas kerugian yang dialami debitur dalam transaksi tersebut, oleh karenanya perlindungan hukum harus diberikan kepada pihak tersebut tanpa memandang status sosial maupun ras dan suku.

Pasal 28 (D) Ayat (1) merupakan dasar hukum yang paling mendasar mengenai konsep perlindungan hukum di Indonesia, yang mengatur bahwa seluruh warga negara Indonesia memiliki hak yang sama untuk mendapatkan perlindungan hukum yang sama dan adil di hadapan hukum. Dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan praktik *milik beding*, fokus perlindungan hukumnya adalah terkait hak atas tanah milik debitur yang menjadi objek penjaminan pada transaksi utang piutang, terlebih dalam praktik ini hak debitur yang berada dalam posisi yang kurang menguntungkan dalam transaksi pengalihan tanah. Untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi debitur, diperlukan undang-undang tertulis yang komprehensif dan tidak ambigu mengenai tata kelola tanah.[25] Salah satu bukti bahwa negara memberikan perlindungan kepada masyarakat Indonesia dalam hal kepemilikan tanah adalah pengakuan hak atas tanah melalui sertifikat hak milik.

Suatu instrumen perlindungan dapat diklasifikasikan sebagai perlindungan hukum sejauh memenuhi elemen-elemen yang sebagai berikut: pertama, perlindungan warga negara yang diberikan oleh negara; kedua, adanya jaminan untuk kepastian hukum; ketiga, hal-hal yang berkaitan dengan hak-hak warga negara Indonesia; keempat, daya paksa yang bersifat hukuman untuk memaksa pihak yang melanggar peraturan menanggung konsekuensinya.[26] Satjipto Rahardjo berpandangan bahwa perlindungan hukum merupakan pengayoman kepada HAM (Hak Asasi Manusia) seseorang yang dirugikan oleh subjek hukum lain yang memungkinkan masyarakat untuk menikmati segala hak yang melekat pada diri mereka sebagaimana diatur oleh ketentuan yang mengatur. Fungsi hukum sehubungan dengan hal tersebut, mencakup perwujudan keamanan yang tidak hanya bersifat fleksibel mengikuti keadaan, tetapi juga memiliki aspek antisipatif terhadap adanya potensi pelanggaran. Sementara itu Philipus M. Hadjon berpandangan bahwa masyarakat menerima perlindungan hukum dari negara dalam dua bentuk, yaitu preventif serta represif.[27]

Pada isu jual beli tanah ini, perlindungan hukumnya, sebagaimana disebutkan sebelumnya, terbagi kedalam dua dimensi yaitu perlindungan yang sifatnya mencegah terjadinya sengketa yaitu perlindungan preventif serta perlindungan hukum yang sifatnya menyelesaikan masalah yaitu perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif bersifat mencegah dengan implementasi berupa pengaturan terhadap berbagai hal terkait jual beli tanah yang termuat dalam berbagai peraturan undang-undang yang memberikan hak, kewajiban, serta rambu-rambu sebagai pembatas yang tidak

[25] Nur Kholifa, Anriz Nazaruddin Halim, dan Rielly Lontoh, "Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Dialihkan kepemilikan Hak Atas Tanahnya Berdasarkan Klausula Janji untuk Memiliki dalam Perjanjian Utang Piutang," *Themis: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2025): 72.
[26] Romli S.A., *et. al.* 2022. *Perlindungan Hukum. Palembang*: CV. Doki Course and Training, hlm. 33.
[27] Putu Agus Puspawan, Ni Komang Arini Setyawati, dan Anak Agung Istri Agung. 2023. *Perlindungan Hukum Bagi Karyawan Notaris sebagai Saksi Akta Terhadap Kerahasiaan Akta Otentik yang Dibuat Di Hadapan Notaris*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka, hlm. 74.

boleh disimpangi agar tidak terjadi sengketa antara para pihak.[28] Sementara itu, perlindungan hukum represif adalah bentuk perlindungan yang menitikberatkan pada upaya untuk menyelesaikan sengketa antara para pihak yang timbul akibat penyimpangan ketentuan hukum yang mengatur atau penyimpangan terhadap kesepakatan yang dilakukan.[29] Penyelesaian sengketa melalui perlindungan represif, pelaksanaanya dilakukan melalui jalur peradilan, yaitu Pengadilan Umum.

Seluruh masyarakat Indonesia mempunyai hak untuk memiliki kepemilikan pribadi terhadap suatu harta benda, yang mana hak ini tidak bisa dicabut maupun dialihkan secara semena-mena. Pengaturan ini dapat ditemukan dalam UUD 1945 Pasal 28H Ayat (4). Ketentuan ini kemudian diperkuat dan didukung kembali oleh ketentuan dalam Pasal 1178 KUHPerdata yang menentukan bahwa jaminan utang dalam bentuk apapun yang diberikan debitur tidak akan sah maupun mengikat secara hukum jika dijadikan objek dalam suatu transaksi jual beli.[30] Selain itu, berdasarkan Pasal 12 UUHT, tindakan semacam itu dilarang sebagai syarat untuk pengalihan kepemilikan yang secara otomatis memberikan hak kepada kreditur untuk mengeksekusi jaminan ketika debitur gagal melakukan pembayaran atau melakukan wanprestasi.

Jaminan utang yang objeknya berupa tanah diatur secara khusus dalam UUHT. Salah satu hak atas tanah yang kerap kali dijadikan jaminan untuk pelunasan suatu utang adalah hak tanggungan. Hak tanggungan merupakan hak jaminan yang ditetapkan atas tanah dan perlengkapannya sebagai penjamin pelunasan kewajiban debitur. Hak ini menjadikan kreditur pemegang hak tanggungan, sebagai prioritas dalam pemenuhan kewajiban atau posisi yang lebih diutamakan dibandingkan kreditur lain. Berdasarkan definisi ini, unsur-unsur utama hak tanggungan adalah sebagai berikut, yaitu hak Tanggungan sebagai jaminan untuk pelunasan utang, jumlah utang yang dijamin telah ditetapkan, Objek hak tanggungan adalah hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA, Hak Tanggungan dapat dibentuk tidak hanya pada tanah tetapi juga pada bangunan yang berada di atas tanah tersebut, dan kemudian yang terakhir, Hak ini memberikan hak prioritas kepada kreditur tertentu (preferen) di atas kreditor lain.[31]

Sebelum memiliki kekuatan eksekutorial, pembebanan Hak Tanggungan wajib memenuhi prosedur formal yang ditetapkan undang-undang. Proses ini diawali dengan pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (2) UUHT. APHT tersebut kemudian wajib didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta. Pendaftaran ini merupakan syarat konstitutif (mutlak) lahirnya Hak Tanggungan. Dengan terbitnya Sertifikat Hak Tanggungan yang memuat irah-irah ”Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa”, maka hak jaminan tersebut resmi memiliki kekuatan eksekutorial yang setara dengan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Keberadaan sertifikat tersebut menjadi dasar bagi kreditur untuk melakukan eksekusi apabila debitur wanprestasi. Pelaksanaan eksekusi jaminan hak Tanggungan diatur secara limitatif dalam Pasal

---

[28] Olivia Ramadhani Dezytasari, “Perlindungan Hukum Bagi Penjual dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 523K/PDT/2017),” *Indonesian Notary* 3, no. 4 (2021): 257.
[29] *Ibid.*, hlm. 258.
[30] Nur Kholifa, Anriz Nazaruddin Halim, dan Rielly Lontoh. *Op. Cit.* hlm. 67.
[31] Istiningtyas. 2021. *Urgensi Penggunaan Akta Otentik dalam Pasal 613 KUHPerdata Bagi Pemegang Jaminan Cessie Terhadap Debitur Wanprestasi (Studi Kasus Penetapan Nomor 193/Pdt. P/2020/PA.Smg)*. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, hlm. 31.

20 UUHT melalui tiga mekanisme, yaitu melalui lelang atau *parate executie*, eksekusi berdasarkan titel eksekutorial, dan juga melalui mekanisme penjualan dibawah tangan. Melalui *parate executie,* kreditur memiliki kewenangan untuk melelang objek jaminan secara langsung meskipun tanpa adanya persetujuan dari pihak manapun. Sebaliknya, penjualan di bawah tangan wajib dilaksanakan berlandaskan adanya persetujuan oleh kedua belah pihak agar harga tanah dipastikan tidak merugikan siapapun, baik debitur maupun kreditur.[32] Oleh karenanya praktik milik beding atau pengambilalihan tanah sebagai jaminan utang secara serta merta melalui PPJB, maupun AJB dan Surat Kuasa Menjual justru tidak sesuai dengan ketentuan hukum dan justru mengabaikan bentuk perlindungan hukum yang dijamin oleh negara melalui ketentuan undang-undang khususnya UUHT. Dalam jual beli tanah berdasarkan praktik milik beding ini, ketimpangan posisi tawar antara para pihak terutama debitur yang memiliki posisi yang lebih rendah mengakibatkan perjanjian jual beli tersebut menyimpang dari asas keadilan dan juga kepastian hukum karena melanggar mekanisme hukum yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya terdapat juga perlindungan hukum represif bagi pihak debitur yang dirugikan dalam transaksi jual beli tanah yang berdasarkan praktik milik beding. Perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan setelah terjadinya sengketa antara pihak agar sengketa tersebut dapat diselesaikan oleh para pihak. Lembaga penyelesaian sengketa jual beli tanah dalam permasalahan yang diteliti antara lain adalah:

1. Musyawarah. Musyawarah merupakan salah satu metode penyelesaian sengketa dengan cara melakukan perundingan terkait ketidaksepakatan yang mereka alami di luar pengadilan dengan tujuan tercapai kesepakatan yang menguntungkan kedua belah pihak. Dalam jual beli tanah yang berlandaskan praktik milik beding, terkadang pihak debitur menyatakan keluhan terkait peralihan tanah tersebut yang terjadi secara tidak adil. Dari keluhan tersebut dalam beberapa kasus dilakukan musyawarah antara para pihak, dan ketika tidak didapat kesepakatan dalam musyawarah, baru dilanjutkan penyelesaian sengketanya melalui pengadilan umum.
2. Pengadilan umum. Penyelesaian sengketa perdata melalui pengadilan umum dimulai dengan pengajuan suatu gugatan atau permohonan ke pengadilan negeri. Pihak yang berperan sebagai penggugat di pengadilan adalah pihak yang berkepentingan dan merasa dirugikan. Meskipun peraturan perundang-undangan tidak mensyaratkan adanya dasar gugatan dalam suatu gugatan, tetapi suatu gugatan tetap harus didasari oleh asas hukum yang jelas untuk menguatkan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut.[33] Dalam konteks kasus jual beli berdasarkan praktik *milik beding* ini, penyelesaian sengketa umumnya dilakukan melalui lembaga pengadilan umum, dimana pihak debitur yang merasa dirugikan mengajukan gugatan dengan dasar perbuatan melawan hukum ke pengadilan umum untuk membatalkan perjanjian.

[32] Noviana Indah Permata Fani Setiadi, Yuhelson, dan Putra Hutomo, "Perlindungan Hukum Dibuatnya Akta Kuasa Menjual yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Perjanjian Utang Piutang," *Sinergi: Jurnal Riset Ilmiah* 1, no, 11 (2024): 1055.
[33] Santoyo, Antonius Sidik Maryono, dan Rahadi Wasi Bintoro, "Proses Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri dalam Kaitannya dengan Transaksi yang Menggunakan Internet," *Jurnal Dinamika Hukum* 8, no. 2 (2008): 112.

PENUTUP

Kesimpulan

Dalam konteks jual beli tanah melalui praktik *milik beding*, dapat disimpulkan bahwa masalah ini merupakan persoalan yang krusial dan harus diperhatikan, mengingat dampaknya yang besar bagi kepastian maupun perlindungan hukum serta stabilitas hak atas tanah milik seseorang. Praktik ini, yang sejatinya merupakan perjanjian utang piutang terselubung, seringkali menimbulkan kerugian bagi pihak debitur karena eksekusi jaminan dilakukan secara sepihak tanpa melalui mekanisme eksekusi jaminan secara formal, seperti lelang sebagaimana diatur dalam Pasal 20 UUHT. Secara fundamental, praktik ini bertentangan dengan syarat sah perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1320 KUHPerdata, baik secara subjektif karena adanya cacat kehendak berupa penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), maupun secara objektif karena mengandung causa atau sebab yang palsu dan terlarang. Hal tersebut menunjukkan bahwa meskipun terdapat asas kebebasan berkontrak, tetapi implementasinya tidak boleh melanggar pembatasan hukum yang telah ditetapkan, seperti larangan janji memiliki benda jaminan dalam Pasal 12 UUHT.

Selain itu, aspek perlindungan bagi pihak debitur yang dirugikan yang dalam konteks ini merupakan pihak debitur dalam jual beli tanah yang berdasarkan praktik milik beding mencakup dua dimensi, yaitu perlindungan hukum preventif yang berupa pencegahan serta perlindungan hukum represif sebagai upaya perbaikan. Secara preventif perlindungan hukum diwujudkan melalui ketentuan-ketentuan dalam berbagai norma perundang-undangan contohnya seperti Pasal 12 UUHT dan Pasal 1178 KUHPerdata yang secara tegas melarang janji kepemilikan jaminan secara otomatis guna mencegah penyalahgunaan keadaan. Negara juga memberikan jaminan kepastian hukum melalui perangkat hukum pertanahan tertulis serta peran pejabat berwenang untuk memastikan peralihan hak dilakukan sesuai prosedur formal sebagaimana diatur dalam pasal 20 UUHT. Sementara perlindungan hukum represif sebagai sarana penyelesaian sengketa umumnya dilakukan melalui lembaga pengadilan umum.

Saran

Berdasarkan hasil penelitian ini, penulis bermaksud untuk mengajukan sejumlah rekomendasi, baik secara umum bagi masyarakat luas terutama masyarakat Indonesia dan juga secara khusus kepada praktisi seperti Notaris dan/atau PPAT. masyarakat hendaknya lebih waspada dan tidak tergesa-gesa dalam menandatangani dokumen seperti PPJB atau AJB yang dijadikan jaminan utang guna menghindari penyalahgunaan keadaan. Kemudian disarankan juga untuk selalu menggunakan lembaga resmi seperti hak tanggungan agar terhindar dari praktik pengambilalihan tanah secara sepihak yang merugikan.

Selanjutnya bagi praktisi hukum, khususnya Notaris dan PPAT, diharapkan lebih selektif dalam memeriksa latar belakang kesepakatan guna mendeteksi adanya penyelundupan hukum atau sebab palsu dalam suatu perjanjian. Praktisi seharusnya memberikan edukasi mengenai larangan klausula milik beding sesuai dengan Pasal 1178 KUHPerdata dan Pasal 12 UUHT, serta secara konsisten menolak peralihan hak yang lahir dari transaksi utang piutang terselubung demi menegakkan kepastian hukum dalam praktik masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto. 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*. Pustaka Yustisia, Yogyakarta.

Effendi Perangin. 1994. *Praktik Jual Beli Tanah*. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

E. Saefullah Wiradipradja. 2016. *Penuntun Praktis Metode Penelitian dan Penulisan Karya Ilmiah Hukum*. Cet. ke 2, Keni Media, Bandung.

P. Parlindungan. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia.* Mandar Maju, Bandung.

Putu Agus Puspawan, Ni Komang Arini Setyawati, dan Anak Agung Istri Agung. 2023. *Perlindungan Hukum Bagi Karyawan Notaris sebagai Saksi Akta terhadap Kerahasiaan Akta Otentik yang Dibuat di Hadapan Notaris*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.

Romli S.A., *et. al.* 2022. *Perlindungan Hukum. Palembang*: CV. Doki Course and Training.

Jurnal/Artikel

Abdullah Halim Lubis. 2023. *Analisis Yuridis Putusan MA RI Nomor 2182K/Pdt/2019 Terhadap Perjanjian Utang Piutang yang Berisi Klausula Milik Beding*. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara. Medan.

Arivan Amir. "Pengalihan Hak Penguasaan Tanah Menurut UUPA Dalam Rangka Pendaftaran Tanah Pertama Kali". *Repertorium Jurnal Ilmu Kenotariatan* 8, no. 1 (2019).

Caesar Nil Atlantic, "Pembatasan Kebebasan Berkontrak dalam Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah," *Jurnal Education and Development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan* 8, no. 1 (2020).

Dyana Safitri Juliani, "Kedudukan Hukum Akta Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR)". *Unes Law Review* 6 no. 2 (2023).

Istiningtyas. 2021. *Urgensi Penggunaan Akta Otentik dalam Pasal 613 KUHPerdata Bagi Pemegang Jaminan Cessie Terhadap Debitur Wanprestasi (Studi Kasus Penetapan Nomor 193/Pdt. P/2020/PA.Smg)*. Skripsi Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

James Yoseph Palenewen, Daniel Taniati, dan Marthinus Solossa, "Keabsahan Jual Beli Tanah Tanpa Melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jayapura," *Jurnal Penelitian Ilmu-Ilmu Sosial* 2, no. 4 (2024).

Mulida Hayati, Evi, dan Elin Sudiarti, "Ajaran Misbruik Van Omstandigheden Sebagai Alasan Hakim dalam Memperbaiki Suatu Perjanjian (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Palangkaraya Nomor 160/Pdt.G/2016/PN Plk," *Unes Law Review* 6, no. 3 (2024).

Niru Anita Sinaga, "Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian Dalam Mewujudkan Tujuan Perjanjian," *Jurnal Bina Mulia Hukum* 7, no. 2 (2018).

Noviana Indah Permata Fani Setiadi, Yuhelson, dan Putra Hutomo, "Perlindungan Hukum Dibuatnya Akta Kuasa Menjual yang Dibuat Dihadapan Notaris dalam Perjanjian Utang Piutang," *Sinergi: Jurnal Riset Ilmiah* 1, no, 11 (2024).

Nur Kholifa, Anriz Nazaruddin Halim, dan Rielly Lontoh, "Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Tanah yang Dialihkan kepemilikan Hak Atas Tanahnya Berdasarkan Klausula Janji untuk Memiliki dalam Perjanjian Utang Piutang," *Themis: Jurnal Ilmu Hukum* 2, no. 2 (2025).

Olivia Ramadhani Dezytasari, "Perlindungan Hukum Bagi Penjual dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Akibat Penyalahgunaan Keadaan (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 523K/PDT/2017)," *Indonesian Notary* 3, no. 4 (2021).

Romana Dwi Hastuti, Prancisca, "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri Surakarta)" *Jurnal Repertorium* 2, no. 2 (2015).

Santoyo, Antonius Sidik Maryono, dan Rahadi Wasi Bintoro, "Proses Penyelesaian Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri dalam Kaitannya dengan Transaksi yang Menggunakan Internet," *Jurnal Dinamika Hukum* 8, no. 2 (2008).

Sharon Clarins, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) dalam Putusan Pengadilan Indonesia," *Dharmasisya Jurnal Fakultas Hukum Universitas Indonesia* 1 no. 4 (2021).

Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Sumber Lainnya

Dani Pratama Huzaini, Moch., "Menyoal Makna Fungsi Sosial dan Kepentingan Umum yang melekat pada Tanah," HukumOnline.Com, September 2021, diakses pada 25/12/2025. https://www.hukumonline.com/berita/a/menyoal-makna-fungsi-sosial-dan-kepentingan-umum-yang-melekat-pada-tanah-lt614ec9f6a9e6e/.

Lita Paromita Siregar dan Arivigo Pranat, "Memahami Asas Kebebasan Berkontrak dan Batasannya," BP Lawyers Counselors at Law,17 Mei 2024, diakses pada 30/12/2025.
https://bplawyers.co.id/2024/05/17/memahami-asas-kebebasan-berkontrak-dan-batasannya/

Nia Sita Mahesa, "Sahkah Jual Beli Tanah & Bangunan Jika Bangunannya Ternyata Milik Pihak Ketiga?," HukumOnline.Com, 24 Agustus 2021, diakses pada 31/12/2025. https://www.hukumonline.com/klinik/a/sahkah-jual-beli-tanah-bangunan-jika-bangunannya-ternyata-milik-pihak-ketiga-lt60e2745914b74/

Riki Perdana Raya Waruwu, "Mengenal Milik Beding dalam Perjanjian Utang Piutang: Hukum Tidak Memberi Kepemilikan Lewat Keputusasaan," *MARINews Mahkamah Agung*, 19 Juni 2025, diakses pada 31/12/2025.
https://marinews.mahkamahagung.go.id/artikel/mengenal-milik-beding-dalam-perjanjian-utang-piutang-0lj

Renata Christha Auli, "Macam-Macam Perjanjian dan Syarat Sahnya," HukumOnline.Com, 13 Desember 2024, diakses pada 31/12/2025. https://www.hukumonline.com/klinik/a/macam-macam-perjanjian-dan-syarat-sahnya-lt4c3d1e98bb1bc/