



JURNAL ILMU HUKUM, HUMANIORA DAN POLITIK (JIHP)

<https://dinastirev.org/JIHP>

dinasti.info@gmail.com

+62 811 7404 455

E-ISSN: 2747-1993 | P-ISSN: 2747-2000

DOI: <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i4>

Received: 27 Mei 2024, Revised: 9 Juni 2024, Publish: 10 Juni 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dengan Adanya Tipu Muslihat dan Daya Paksa (Studi Kasus Putusan Nomor 241/PDT/2020/PT.BDG)

Nurul Wahyu Wijayanti¹, Siti Malikhatus Badriyah²

¹ Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, nurulwahyuwj17@gmail.com

² Universitas Diponegoro, Semarang, Indonesia, sitimalikhatus@live.undip.ac.id

Corresponding Author: nurulwahyuwj17@gmail.com

Abstract: *The Sale and Purchase Agreement (PPJB) is a preliminary agreement as a basis for prospective sellers before implementing a sale and purchase agreement in the form of a private deed or notarial deed. In general, the PPJB Deed is made because the Sale and Purchase Deed (AJB) cannot be signed at that time to provide legal certainty for the parties. However, what happened in this case was that the PPJB Deed was made as repayment of debts and receivables. In fact, the debt is not intended to purchase the object of sale and purchase. This research is normative research using a statutory approach and a case approach. The data collection technique for this research uses secondary, primary and tertiary data. The results of this research are first related to the validity of the PPJB Deed with the debt and receivable relationship, namely if the debt and receivable agreement between the debtor and creditor is Land Collateral, then do not use the PPJB Deed but instead use the Deed of Encumbrance of Mortgage Rights (APHT) or Power of Attorney to Encumber Mortgage Rights (SKMHT) made by the Land Deed Making Official (PPAT). Apart from that, if a PPJB Deed is made not based on material facts or if the deed is considered only a pro forma, it contains an abuse of formality. This misuse is not based on good faith and provides information that is not true as well as absurd (irrational or unnatural) simply accepted by the maker of the deed, then such a deed contains a lie. So that the deed does not contain material truth and is considered not to have the power of proof as an Authentic Deed. Second, a Notary can be held responsible if the Deed he or she makes causes losses to the parties, namely the debtor and the creditor. PPJB deeds made based on debt and receivable agreements can also be canceled or null and void by law.*

Keyword: *The Sale and Purchase Agreement, Debts and Receivables, Deed.*

Abstrak: Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan sebagai dasar untuk calon penjual sebelum dilaksanakan kesepakatan jual beli dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta notariil. Pada umumnya, Akta PPJB dibuat karena Akta Jual Beli (AJB) belum dapat ditandatangani saat itu juga untuk memberikan kepastian hukum terhadap para pihak. Namun yang terjadi pada kasus ini adalah Akta PPJB dibuat sebagai pelunasan utang piutang. Sesungguhnya utang tersebut tidak diperuntukkan sebagai pembelian objek

jual beli tersebut. Penelitian ini merupakan penelitian secara normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Teknik pengumpulan data dari penelitian ini dengan data sekunder, primer, serta tersier. Hasil penelitian ini adalah pertama terkait dengan keabsahan dari Akta PPJB dengan hubungan utang piutang adalah apabila dalam perjanjian utang piutang antara debitur dan kreditur adalah Jaminan Tanah maka tidak menggunakan Akta PPJB melainkan menggunakan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) atau Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain itu apabila sebuah Akta PPJB dibuat tidak berdasarkan dengan fakta materiil ataupun akta dianggap sebagai proforma saja maka mengandung penyalahgunaan formalitas. Penyalahgunaan tersebut tidak berdasarkan dengan itikad baik dan pemberian keterangan yang tidak benar serta *absurd* (tidak rasional atau tidak natural) diterima begitu saja oleh pembuat akta, maka akta yang demikian itu mengandung kebohongan. Sehingga akta tersebut tidak mengandung kebenaran materiil dan dianggap tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta Autentik. Kedua, seorang Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban apabila Akta yang dibuatnya menimbulkan kerugian bagi para pihak yakni pihak debitur maupun pihak kreditur. Akta PPJB yang dibuat berdasarkan perjanjian utang piutang pun juga dapat dibatalkan atau batal demi hukum.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Utang-Piutang, Akta.

PENDAHULUAN

Pada dasarnya, setiap subjek hukum yang terdiri dari manusia dan badan hukum selalu berhadapan dengan segala macam kebutuhan. Kebutuhan tersebut bisa kebutuhan primer, kebutuhan sekunder, maupun kebutuhan tersier. Dengan banyaknya kebutuhan-kebutuhan tersebut maka setiap subjek hukum pun juga berkeinginan agar setiap kebutuhannya dapat terpenuhi selalu. Selain itu, untuk dapat memenuhi kebutuhan tersebut tidak jarang didapatkan secara cicilan atau kredit. Bukan hanya subjek hukum manusia yang melakukan hal demikian tetapi perusahaan pun juga melakukannya. Pada prinsipnya dalam kehidupan manusia maupun badan hukum tidak lepas dari transaksi utang piutang untuk memenuhi setiap kebutuhan.

Utang piutang adalah perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lain. Serta objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang dan objek yang di pergunakan sebagai jaminan adalah hak atas tanah. Perjanjian pinjam meminjam uang antara dua orang atau lebih sering disebut sebagai perjanjian utang piutang, sudah sangat akrab pada masa modern saat ini di masyarakat. Dalam perjanjian utang piutang terdapat dua pihak yaitu yang memberi pinjaman (kreditur) dan pihak yang menerima pinjaman (debitur). Perjanjian pinjam meminjam antara debitur dan kreditur pun diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara serta didefinisikan sebagai perjanjian dimana pihak yang satu memberikan kepada pihak lain sejumlah barang tertentu yang telah habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang lainnya akan mengembalikan sejumlah barang yang sama dari jenis dan mutu yang sama pula (Gatot Supramono, 2014).

Perjanjian pinjam meminjam antara kreditur dan debitur juga dituangkan dalam Akta Notaris yang memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian pada Pasal 1320 KUHPerdara. Selain itu juga harus mencantumkan jumlah utang, jangka waktu pelunasan, penetapan bunga, dan asset yang akan dijadikan jaminan utang. Perikatan adalah suatu hubungan hukum antara dua orang atau pihak yang menuntut sesuatu dari pihak lain. Kemudian pihak lain bertanggungjawab untuk memenuhi permintaan tersebut Di Indonesia keberadaan tanah sebagai negara yang agraris tidak lepas dari peranan hak-hak atas tanah yang melekat didalamnya. Hak atas tanah menjamin setiap subjek hukum untuk memiliki ataupun menguasai tanah diwilayah Indonesia. Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum

pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja agar hak tersebut dapat terlepas dari pemilik semula dan beralih kepada pihak lain. Berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria membuat peralihan dapat terjadi melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang ditujukan untuk mengalihkan hak milik.

Pasal 1457 KUHPerdota menyatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kebendaan/kepemilikan dan pihak yang satu lagi membayar kebendaan/kepemilikan tersebut sesuai dengan harga yang telah disepakati Bersama. Jual beli mencapai kata sepakat apabila barang yang akan dibeli belum diserahkan. Kata sepakat memiliki arti bahwa kedua belah pihak telah bersepakat satu sama lain untuk menyepakati jual beli tersebut.

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Dasar Agraria (Selanjutnya disebut UUPA) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan jual beli. Peralihan hak atas tanah secara yuridis harus dilakukan dengan pendaftaran tanah maupun jual beli tanah sesuai dengan prinsip hukum adat yakni tunai, terang, dan rill (Amalia, 2021). Ketiga hal tersebut harus dipenuhi agar peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan. Namun apabila ketiganya belum dipenuhi para pihak dapat membuat PPJB terlebih dahulu.

PPJB adalah perjanjian pendahuluan antara para pihak yang terdiri dari pembeli dan penjual dalam jual beli atas tanah. Tentunya setiap perjanjian harus didasarkan atas itikad baik dari para pihak. Itikad baik tidak hanya pada awal perjanjian saja melainkan sampai berakhirnya perjanjian tersebut. Perjanjian ini dapat dibuat secara tertulis untuk menghindari wanprestasi. Pada umumnya PPJB dibuat karena perkembangan zaman saat ini jual beli jarang dilakukan secara tunai dan langsung. Sehingga pembeli melunasi harga tanah terlebih dahulu untuk menghindari harga tanah yang selalu naik setiap waktu. Selain itu penjual pun juga belum dapat menyelesaikan administrasi tanah saat objek dibayarkan (Dian Apriandini & Amad Sudiro, 2023).

PPJB terbagi menjadi dua yaitu PPJB murni dan PPJB tidak murni. PPJB murni adalah ketentuan yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku yakni berdasarkan kesepakatan dari penjual dan pembeli. Sedangkan PPJB tidak murni adalah PPJB yang pembuatannya diawali dengan perkara utang piutang. Akta PPJB yang dibuat dihadapan notaris seringkali disimpangi dalam pembuatan perjanjian utang piutang manakala telah diketahui oleh notaris maupun notaris sudah diminta membuatnya atas permintaan salah satu pihak. Utang piutang dengan pembuatan Akta PPJB seringkali terjadi di masyarakat yang kurang mengetahui hukum. Sehingga seringkali terjebak dalam masalah ini karena sudah terdesak oleh keadaan.

Pihak pemberi pinjaman seringkali membuat Akta PPJB diikuti dengan Akta Kuasa Menjual, Akta Jual Beli (AJB), ataupun langsung balik nama sertipikat dari pihak yang memiliki utang kepada pihak yang berpiutang. Akta Kuasa Menjual dapat digunakan dalam peralihan hak atas tanah (jual beli) apabila diikuti dengan pembuatan Akta Autentik yang dibuat dihadapan notaris. Perbuatan yang seharusnya adalah utang piutang namun pihak yang berpiutang meminta jaminan sertipikat kemudian dengan jaminan tersebut akhirnya dibalik nama pada proses diatas.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang diatur dalam Pasal 10 Ayat (1), apabila perjanjian pokok adalah utang-piutang maka hak atas tanah yang dijadikan jaminan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai pengikatannya dan bukan membuat Akta PPJB (Akomar & Susilowati, 2024). Adapun yang dapat menjadi objek dari perjanjian hak tanggungan berupa hak atas tanah sesuai dengan UUPA. Pada Pasal 26 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dialihkan dengan proses jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain sebagainya. Terkait

dengan pemindahan hak atas tanah melalui jual beli dapat dilakukan di hadapan PPAT kemudian dilanjutkan di kantor pertanahan dengan bersamaan ditanda tangannya AJB.

Berikut ini adalah salah satu contoh kasus pinjam meminjam atau perjanjian utang-piutang yang dituangkan dalam PPJB namun tidak termuat nilai utang, jangka waktu, penetapan bunga dan objek yang dijadikan jaminan utang melainkan memuat bahwa Tuan WST sebagai penjual atas sebidang tanah dan Tuan TS selaku pihak pemberi pinjaman sebagai pembeli. Tuan WST adalah pemilik sebidang tanah dan bangunan seluas 959m yang terletak di Jalan Taman Sari No. 62 Kelurahan Taman sari, Kecamatan Bandung Wetan, Kota Bandung sebagaimana tercantum pada Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1457 atas Nama WST. Tanah tersebut kemudian dijaminan oleh Tuan WST kepada salah satu bank Badan Usaha Milik Negara (BUMN) yang ada di Indonesia dengan pinjaman sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga milyar rupiah). Namun karena kondisi usaha Tuan WST sedang mengalami penurunan maka tidak memungkinkan untuk melakukan pembayaran cicilan yang sudah jatuh tempo, sehingga Tuan WST pun mendapatkan peringatan dari bank tersebut.

Berdasarkan keadaan ekonomi yang dialami Tuan WST akhirnya ia mencari pinjaman lain yang dapat membantunya untuk menutup utangnya di bank agar tidak di eksekusi. Kemudian Tuan WST ini bertemu dengan Tuan TS yang bersedia membantunya dengan memberikan pinjaman sebesar Rp3.150.000.000,00 (tiga milyar seratus limapuluh juta rupiah). Namun Tuan WST diharuskan mengembalikan uang pinjaman tersebut sebesar Rp 4.500.000.000,00 (empat milyar limaratus juta rupiah).

Jangka waktu yang diberikan Tuan TS kepada Tuan WST adalah hanya 6 bulan di tanggal 24 Agustus 2015 sejak uang tersebut diberikan. Selain itu terdapat syarat lainnya yang diberikan oleh Tuan TS kepada Tuan WST yakni harus bersedia menandatangani Akta PPJB di kantor notaris yang telah ditunjuk olehnya. Akta PPJB tersebut berisi bahwa Tuan WST sebagai penjual atas tanah yang sedang menjadi objek hak tanggungan dan Tuan TS sebagai pihak pembeli. Tuan TS meyakinkan Tuan WST bahwa sifat dari PPJB tersebut adalah untuk “pura-pura” atau sekedar mengikat agar pembayaran dilakukan tepat waktu. Tuan WST menandatangani PPJB tersebut dengan berat hati karena sudah semakin dekat tanggal jatuh tempo pembayaran kepada bank. Selain itu mendekati tanggal pembayaran ke Tuan TS sudah semakin dekat namun keadaan ekonomi masih belum membaik Tuan WST masih belum dapat membayar. Tuan TS menekan Tuan WST untuk segera melunasi utangnya dan menyatakan bahwa PPJB tersebut sudah merupakan jual beli. Tuan WST merasa dirugikan atas Tindakan Tuan TS karena awalnya hanya sebuah perjanjian pinjam meminjam bukan merupakan perjanjian jual beli.

Berdasarkan kasus diatas, terlihat adanya makna ganda terhadap Akta PPJB yang dibuat atas dasar utang-piutang. Karena pada kasus diatas menyatakan bahwa Akta PPJB hanya dijadikan proforma apabila yang bersangkutan wanprestasi. Pada dasarnya kasus tersebut menjadikan Akta PPJB sebagai alat dalam pelunasan utang bukan sebagai pembelian objek jual beli. Selanjutnya akan dibahas lebih lanjut mengenai PPJB yang dibuat sebagai dasar pelunasan utang pada penelitian ini dengan judul “Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Dengan Adanya Tipu Muslihat dan Daya Paksa (Studi Kasus Putusan Nomor 241/PDT/2020/PT.BDG)”. Berdasarkan latar belakang diatas maka rumusan masalah yang dikemukakan adalah sebagai berikut.

1. Bagaimanakah Keabsahan dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat berdasarkan hubungan utang piutang?
2. Bagaimanakah Tanggung Jawab Notaris Selaku Pihak yang Membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam hubungan Utang Piutang?

METODE

Metode penelitian yang digunakan pada penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif. Penelitian ini dilakukan dengan melakukan kajian hukum dengan cara

meneliti bahan Pustaka sebagai sumber bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer yang meliputi peraturan perundang-undangan baik undang-undang maupun regulasi yang relevan dan berkaitan dengan rumusan masalah. Kemudian bahan hukum sekunder yang meliputi literatur berupa kajian-kajian para ahli hukum berkenaan dengan pengaturan yang berkaitan dengan PPJB yang dijadikan dasar dalam utang-piutang. Selain itu terkait dengan keabsahan Akta PPJB yang dibuat dengan daya paksa dan tipu muslihat atau dapat dikatakan sebagai penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) untuk peralihan hak atas tanah. Kemudian diikuti dengan bahan hukum tersier yang berupa ensiklopedia dan kamus-kamus untuk memperoleh data sekunder.

Kemudian penelitian selanjutnya dilanjutkan dengan *statue approach* (pendekatan undang-undang) dan pendekatan kasus (*case approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dengan menelaah, mengelompokkan, peraturan perundang-undangan putusan pengadilan atau yurisprudensi serta konsep-konsep hukum tertentu yang berkaitan dengan Akta PPJB yang dijadikan dasar pembuatan perjanjian utang-piutang.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hubungan Utang-Piutang

Perjanjian memiliki peranan yang sangat penting karena terdapat dua pihak yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian atau *verbintenis* juga memuat definisi bahwa hubungan hukum kekayaan antara dua pihak, dimana pihak yang satu memberikan hak dan pihak yang lainnya memperoleh prestasi sekaligus melahirkan kewajiban pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi (Febiolla, 2020). Perjanjian utang piutang biasanya dilatarbelakangi oleh dua hal yang pertama adalah karena perjanjian murni utang piutang dan kedua adalah dilatarbelakangi oleh perjanjian lain.

Perjanjian utang piutang yang terjadi sesudahnya tidak bersifat *accessoire* atau keberadaannya merupakan perjanjian lanjutan dari perjanjian sebelumnya. Dalam praktek peradilan, ditemukan PPJB Lunas yang dibatalkan oleh Pengadilan/Mahkamah Agung yang bermula pada hubungan utang-piutang. Sebelum memberikan uang pinjaman kepada debitur, kreditor telah meminta debitur untuk menandatangani Akta PPJB terlebih dahulu sebagai jaminan apabila debitur wanprestasi. Kreditor seringkali menyebutkan bahwa Akta PPJB adalah Akta Proforma (*schijnhandeling*). Sehingga dalam hal ini posisi kreditor adalah sebagai pihak yang unggul baik secara ekonomi dalam hubungan utang-piutang. (Gaol, 2020)

Pengadilan/Mahkamah Agung membatalkan Jual Beli yang di dalamnya berisi faktor pura-pura. Jual beli tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian yang termuat dalam Pasal 1320 KUHPerdara khususnya syarat objektif. Pada umumnya sebuah Akta PPJB dibuat apabila harga tanah yang dibeli belum dilunasi oleh pihak pembeli kepada pihak penjual kemudian pajak-pajak transaksi atas jual beli tersebut juga belum dibayarkan serta masih adanya proses-proses peralihan fungsi tanah.

Kepastian hukum adalah keadaan dimana peraturan telah diundangkan secara pasti, mengatur secara jelas, artinya tidak menimbulkan multitafsir dan mengatur secara logis. Kepastian hukum harus menunjukkan pemberlakuan hukum yang jelas. Konsisten, konsekuen dan pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan yang sifatnya subjektif. Pada kasus diatas, bahwa salah satu pihak mengira bahwa tujuan dari adanya pembuatan Akta PPJB pada perjanjian utang-piutang dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak. Pasal-pasal yang terdapat di dalamnya akan menjadi solusi bagi kedua belah pihak. Selain itu, diharapkan tidak menimbulkan permasalahan baru apabila belum ada pasal yang mengaturnya.

Bab kelima pada Pasal 1457 KUHPerdara terkait jual beli menyatakan bahwa terdapat perjanjian antara dua pihak yakni pembeli dan penjual yang akan mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepemilkannya atas suatu barang dan membayar harga barang itu. Sedangkan

perjanjian utang-piutang diatur di dalam Pasal 1 UUHT bahwa kepastian hukum yang berpijak pada keberlakuan yuridis bahwa Pasal tersebut tidak dapat berdiri sendiri dan memiliki keterkaitan dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Dalam praktik, pengikatan perjanjian jual beli menunjukkan adanya ketidakpastian atau ketidakadilan dalam hubungan dua pihak yang tidak seimbang. Ketika hal ini terjadi maka dapat disebut sebagai sebuah pengaruh yang berat sebelah. Penyalahgunaan terjadi Ketika suatu pengikatan perjanjian jual beli tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian yakni syarat subjektif maupun syarat objektif karena adanya persamaan hukum dimana salah satu pihak berada dalam posisi yang kuat secara psikologis, fisik, dan ekonomi, sedangkan debitur berada dalam posisi yang lemah atau tidak memahami isi pengikatan (Wulandari, 2022).

Selain itu perjanjian juga memiliki 3 (tiga) asas utama yang terdiri dari asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, kemudian yang terakhir adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas konsensualisme saling berkaitan dengan Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerduta. Pasal tersebut menyatakan bahwa salah satu yang menjadi syarat sahnya dari perjanjian adalah kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas ini juga menyatakan bahwa perjanjian tidak diadakan secara formal pada umumnya tetapi dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh para pihak (Salim, 2023)

Sedangkan asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat ataupun tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuknya tersebut adalah perjanjian tertulis maupun tidak tertulis. Meskipun asas kebebasan berkontrak tetap terbatas, para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan perjanjian. Tidak ada kebebasan absolut dalam pembuatan perjanjian. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada kebebasan yang tanpa batas melainkan tetap ada Batasan-batasan yang tidak boleh dilampaui dalam pembuatan perjanjian

Perjanjian utang piutang diawali dengan surat perjanjian yang dibuat dibawah tangan ataupun dibuat dengan dihadapan notaris kemudian akan dibuatkan SKMHT dan APHT oleh PPAT yang berwenang. Akta PPJB yang dibuat harus memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta. Sebuah perjanjian yang dibuat harus berdasarkan atas kesepakatan atas kedua belah pihak dan tidak berdasarkan atas kehendak salah satu pihak saja. Dalam proses pembebanan hak tanggungan, hukum menetapkan bahwa pemberi hak tanggungan, debitur, dan penerima hak tanggungan harus menandatangani Akta Pemberian Hak Tanggungan di hadapan PPAT. Namun apabila pemberi hak tanggungan tidak dapat hadir maka selaku penerima hak tanggungan dapat membuat SKMHT (Silviana, 2020).

Selain memperhatikan ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerduta, sebuah perjanjian dibuat juga harus berdasarkan dengan itikad baik. Hal tersebut agar tidak ada pihak yang dirugikan. Jika Akta PPJB bermula dari utang piutang dengan jaminan tanah maka sudah menyalahi konstruksi hukum dari Akta PPJB tersebut dan perjanjian utang piutang. Sehingga juga melanggar ketentuan dari syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerduta.

Akta PPJB yang dibuat dengan tidak berdasarkan fakta materiil maka akan merugikan pihak debitur yang seolah olah sebagai penjual dan hanya menjaminkan tanahnya untuk meminjam uang. Kemudian pihak kreditur adalah sebagai pembeli. Sebagai seorang notaris yang menjalankan jabatannya harus dapat berhati-hati dalam membuat atau menerima pekerjaan terkait dengan Akta PPJB.

Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Pembuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hubungan Utang-Piutang

Perjanjian utang piutang adalah kegiatan yang sering terjadi dimasyarakat dengan memberikan jaminan utang yang diserahkan kepada pemberi pinjaman. Jaminan utang diberikan kepada kreditur untuk memberikan keyakinan bahwa debitur akan melunasi utangnya. Hal ini terjadi karena hukum itu terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya yaitu menerbitkan suatu utang piutang. Pasal 1131 KUHPdata telah mengatur terkait dengan jaminan kebendaan yaitu terdiri dari benda bergerak, benda tidak bergerak, dan baik yang sudah ada maupun belum ada.

Pada umumnya, jaminan yang paling sering digunakan oleh debitur adalah benda yang tidak bergerak dan nilainya tidak mengalami penurunan. Jaminan benda yang tidak bergerak berupa tanah telah diatur didalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang HT. Hak tanggungan adalah jaminan atas tanah yang dijadikan pelunasan utang dan memberikan keutamaan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lainnya. Misalnya apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian utang piutang maka pemegang hak tanggungan dapat melakukan penjualan terhadap barang agunan untuk pelunasan utang (Aristyo & Cahyono, 2021).

Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2510/K/Pdt/1991 bahwa suatu akta yang pembuatannya tidak berdasarkan atas kebenaran materiil ataupun akta dianggap sebagai proforma saja maka mengandung penyalahgunaan formalitas. Penyalahgunaan tersebut tidak berdasarkan dengan itikad baik dan memberikan keterangan yang tidak benar serta *absurd* (tidak rasional atau tidak natural) diterima begitu saja oleh pembuat akta, maka akta yang demikian itu mengandung kebohongan. Sehingga akta tersebut tidak mengandung kebenaran materiil dan dianggap tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai Akta Autentik.

Hubungan fakta materiil dengan pembuatan akta adalah berkaitan dengan suasana batin dari para pihak dalam akta seperti peristiwa yang telah terjadinya sebelum akta ditandatangani. Apabila sebuah Akta Notaris di permasalahan oleh salah satu pihak maka Hakim dari pengadilan yang berwenang harus memperhatikan dan mempertimbangkan aspek materiil yang menjadi dasar dalam pembuatan dan penandatanganan minuta akta tersebut oleh para pihak dalam akta. (*vide* Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 3641K/Pdt/2001).

Penyalahgunaan keadaan untuk menyatakan kehendaknya tersebut membuktikan adanya cacat dalam kehendak dan atau cara memaksakan persetujuan yang disalahgunakan, sehingga telah memenuhi syarat paksaan yang telah tercantum dalam Pasal 1321 dan Pasal 1324 KUHPdata. Sehingga pernyataan atau perjanjian yang melekat pada lampiran ataupun yang telah melekat pada minuta akta notaris mengandung cacat hukum dan dinyatakan batal sejak penandatanganannya. (*vide* Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 3641K/Pdt/2001). Keabsahan suatu akta dapat mengacu pada ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPdata. Selain itu untuk menilai bahwa telah terjadinya penyalahgunaan keadaan dari pihak debitur maka dapat dinilai melalui rangkaian peristiwa sebelum dan sesudah ditandatanganinya sebuah perjanjian.

Beroepsfout adalah istilah khusus yang digunakan terkait dengan kesalahan notaris. Namun istilah ini tidak hanya digunakan terkait dengan profesi notaris namun juga digunakan para profesional dengan jabatan khusus yang terdiri dari Dokter dan Advokat. Suatu kesalahan dalam menjalankan profesi disebabkan oleh kekurangan pengetahuan (*onvoldoende kennis*), kurang pengalaman (*onvoldoende ervaring*), atau kurang pengertian (*onvoldoende inzicht*) (Budiansyah, 2016). Pelanggaran atau kesalahan notaris dalam menjalankan jabatannya dapat menimbulkan kerugian kepada klien maupun pihak lain. Seorang notaris yang melakukan kesalahan dapat memberikan dampak terhadap produk hukum yang dibuat khususnya Akta. Kesalahan tersebut juga memberikan dampak bahwa akta tersebut akan terdegradasi menjadi Akta dibawah tangan ataupun batal demi hukum.

Apabila hal tersebut terjadi, notaris yang bersangkutan harus dapat mempertanggungjawabkan perbuatannya.

Kewenangan Notaris dalam membuat Akta Autentik telah terdapat pada Pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Pengertian Akta Autentik juga telah tercantum pada Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa Akta Autentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta yang dibuat. Notaris dalam melakukan tindakan hukum terhadap kliennya juga harus bersikap netral dan tidak memihak salah satu pihak. Ketidakberpihakan ini juga untuk sebagai langkah preventif apabila terdapat masalah dikemudian hari terhadap Akta yang menjadi produk hukum dari notaris.

Berkaitan dengan kekuatan Akta Autentik yang terdegradasi menjadi Akta dibawah tangan telah diatur dalam Bab XI terkait ketentuan sanksi pada Pasal 84 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris. Pasal 84 tersebut menyatakan bahwa notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris terkait dengan Akta yang terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maupun Akta batal demi hukum (Januar dkk., 2024). Berubahnya pembuktian kekuatan Akta Autentik menjadi Akta dibawah tangan membuat perjanjian tetap ada, namun apabila perjanjiannya dinyatakan batal demi hukum maka Akta menjadi tidak ada.

Penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris adalah salah satu cara untuk memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan atas Akta PPJB yang dibuat melalui hubungan utang piutang. Kebebasan diberikan kepada para pihak yang akan menandatangani sebuah Akta yaitu dapat menerima atau menolaknya. Jual beli/peralihan hak atas tanah seringkali disimpangi dengan cara yang illegal. Salah satunya jual beli/peralihan hak pada hubungan utang piutang. Pada kasus ini, peristiwa yang terjadi adalah hubungan utang piutang yang dibuatkan Akta PPJB. Apabila melihat Undang-Undang Hak Tanggungan seharusnya yang dibuat adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) maupun Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) dan kemudian Akta Pengakuan Hutang.

Apabila sebuah hubungan utang piutang dibuat sebuah Akta PPJB maka hal ini sudah menyimpangi aturan yang berlaku. Utang piutang murni pada umumnya tunduk pada ketentuan dari Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT). Konstruksi perjanjian utang piutang biasa disesuaikan dengan SKMHT dan ditindaklanjuti dengan APHT oleh PPAT. Selain itu bagi pihak yang berutang (Debitur) dan sudah tidak mampu lagi untuk melunasi utangnya maka mekanismenya adalah berupa menjual barang yang menjadi objek jaminan.

Kasus Akta PPJB yang didasari atas hubungan utang piutang dimungkinkan bahwa notaris yang bersangkutan telah mengetahui dari awal karena pihak yang berpiutang telah menunjuk sendiri kantor notaris yang menjadi tempat pembuatan akta tersebut. Sedangkan pihak yang berutang terdesak akan kebutuhan ekonomi dan menuruti kemauan yang dikehendaki oleh pihak yang berpiutang agar pencairan uang bisa segera dilaksanakan. Kemudian notaris bisa saja tidak mengetahui dari awal bahwa dasar pembuatan Akta PPJB adalah Utang Piutang karena pihak yang saling menutupi dan pihak yang lainnya menghendaki. Pihak-pihak yang datang ke kantor notaris biasanya dikenalkan atau diperkenalkan melalui Kartu Tanda Penduduk (KTP).

Selain itu seorang notaris baru menyadari telah muncul konflik atas akta yang dibuatnya setelah diminta menjadi saksi di kantor polisi. Ketidakjujuran dari pihak yang menghadap akan menimbulkan kerugian bagi notaris. Notaris sebelum membuat Akta PPJB harus menggali lebih banyak informasi dari para pihak yang menghadap dan memastikan bahwa salah satu pihak tidak sedang dalam kondisi tertekan. Apabila terdapat kondisi yang demikian ini telah dialami oleh salah satu pihak, seorang notaris harus bisa menjadi pihak yang memberikan edukasi bahwa perjanjian utang piutang tidak dituangkan dalam bentuk Akta PPJB.

Kemudian apabila dalam menjalankan jabatannya seorang notaris menemukan hal-hal yang diminta tidak sesuai aturan maka untuk mencegah terjadi masalah dikemudian hari ia dapat menolaknya dengan tegas. Putusan pengadilan dari Putusan Nomor 241/PDT/2020/PT.BDG adalah penulis setuju dengan putusan hakim yang menyatakan bahwa PPJB tertanggal 24 Februari 2015 batal dan tidak sah, menyatakan bahwa hubungan hukum antara para pihak bukanlah jual beli melainkan utang piutang.

Notaris dalam membuat akta mengikuti kehendak para pihak namun tetap memiliki larangan. Para pihak dalam kasus diatas yang merasa dirugikan oleh Tindakan dari Notaris maka dapat melakukan gugatan secara perdata ke Pengadilan Negeri setempat. Notaris yang seharusnya dapat bekerja secara professional dan terikat pada kode etik jabatan notaris harus dapat memegang teguh kejujuran, mandiri, tidak memihak serta memiliki tanggung jawab.

Penulis dengan ini setuju dengan putusan pengadilan pada kasus diatas terkait batal demi hukum. Akta PPJB yang dibuat dengan dasar utang piutang itu berakibat batal demi hukum karena kausa yang tidak halal. Serta notaris yang terlibat dalam pembuatannya juga dapat dimintakan pertanggungjawaban materiil atas kerugian yang di derita oleh pihak yang berutang.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan diatas dapat dikemukakan kesimpulan bahwa dalam perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah yang perlu dibuat adalah SKMHT atau APHT yang dibuat oleh PPAT bukan Akta PPJB dengan maksud sebagai “proforma”. Apabila didalam sebuah Akta PPJB tercantum sebuah harga maka hal tersebut sudah dapat dikatakan sebagai jual beli. Seorang notaris dalam membuat Akta PPJB dengan dasar perjanjian utang piutang akan membawa akibat hukum berupa kerugian materiil terhadap debitur. Kesepakatan debitur kepada kreditur adalah perjanjian utang piutang. Namun kreditur menunjuk sendiri kantor notaris agar dapat dibuatkan Akta PPJB. Sebagai pihak yang membutuhkan dana, debitur bersedia menandatangani Akta PPJB tersebut demi kelancaran proses pencairan dana pinjaman dari kreditur.

Akta PPJB yang dibuat demikian dapat batal demi hukum dan seolah tidak pernah dibuat oleh para pihak. Para pihak yang merasa dirugikan akibat aktanya batal demi hukum dapat meminta pertanggungjawaban kepada notaris berupa ganti kerugian. Sesuai dengan kesimpulan diatas, maka penulis ingin memberikan saran bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya harus lebih berhati-hati dalam merumuskan akta yang akan dibuatnya. Kemudian harus lebih teliti, memberikan edukasi kepada para pihak, dan tidak berpihak kepada salah satu pihak. Hal tersebut agar dikemudian hari notaris yang bersangkutan tidak dituntut atas kelalaiannya dalam membuat akta.

REFERENSI

- Akomar, M., & Susilowati, I. F. (2024). Analisis Yuridis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/Pn.Dps Tentang Hutang Piutang Yang Dibuat Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.
- Amalia, N. V. (2021). Jual Beli Tanah Dalam Hukum Tanah Atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Bertingkat Yang Dibuat Oleh Notaris. *Notaire*, 4(2), 217. <https://doi.org/10.20473/Ntr.V4i2.26119>
- Aristyo, R., & Cahyono, A. B. (2021). Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Ppjb Dan Akta Kuasa Untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang. 9(12).
- Budiansyah, A. (2016). Tanggung Jawab Notaris Yang Telah Berakhir Masa Jabatannya Terhadap Akta Dan Protokol Notaris. 2016.
- Dian Apriandini & Amad Sudiro. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat Dari Developer Yang

- Dipailitkan. Binamulia Hukum, 12(1), 57–64.
<https://doi.org/10.37893/Jbh.V12i1.435>
- Febiolla, P. S. (2020). Akta Pengakuan Hutang Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Sebagai Jaminan Berdasarkan Putusan Nomor 368/Pdt/2018/Pt.Dki.
- Gaol, S. L. (2020). Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah Dan Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden). *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1). <https://doi.org/10.35968/Jh.V11i1.653>
- Gatot Supramono, G. S. (2014). *Perjanjian Utang Piutang*. Kencana. https://www.google.co.id/books/edition/Perjanjian_Utang_Piutang/Qk5odwaaqbaj?hl=id&gbpv=1&dq=jaminan+utang&printsec=frontcover
- Januar, I., Siringoringo, P., & Saragi, P. (2024). Perubahan Kualitas Akta Notaris Menjadi Akta Dibawah Tangan Atau Menjadi Batal Demi Hukum Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris. 34(1).
- Salim, S. (2023). *Hukum Kontrak Teori Dan Penyusunan Kontrak*. Sinar Grafika. https://www.google.co.id/books/edition/Hukum_Kontrak/D9oreaaaqbaj?hl=id&gbpv=0
- Silviana, A. (2020). Fungsi Surat Kuasa Memasang Hak Tanggungan (Skmht) Dalam Pemberian Hak Tanggungan. 7(1).
- Wulandari, A. (2022). Konsekuensi Yuridis Penyalahgunaan Keadaan Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah. *Jurnal Officium Notarium*, 2(2), 268–276. <https://doi.org/10.20885/Jon.Vol2.Iss2.Art8>