



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i2>

Received: 15 November 2023, Revised: 15 Desember 2023, Publish: 19 Desember 2023

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

## **Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR)**

**Dyana Safitri Juliani<sup>1</sup>**

<sup>1</sup>Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, Indonesia

Email: [dydyanasafitri@gmail.com](mailto:dydyanasafitri@gmail.com)

Corresponding Author: [dydyanasafitri@gmail.com](mailto:dydyanasafitri@gmail.com)

**Abstract:** *For parties who will enter into a debt and credit agreement that uses land rights certificates as collateral, it must be done with a mortgage right, not using a deed of Sale and Purchase Agreement. The problem in this research is to discuss the legal position of the Sale Purchase Bond Deed used as a debt and credit agreement based on Decision No. 19/PDT.G/2020/PN GPR. This research uses doctrinal research methods. The result of this research is that the position of the Sale and Purchase Agreement (PPJB) binding deed made for debt and credit settlement has violated the rule of law which contains a false and forbidden cause and is a form of legal smuggling as if there was a transfer in the form of a sale and purchase by violating the law by making a document in the form of a PPJB deed made notarially so that the position of the PPJB made for debt and credit settlement does not have legal force.*

**Keyword:** *Legal Position, PPJB, Receivables*

**Abstrak:** Terhadap para pihak yang akan melakukan perjanjian hutang piutang yang menggunakan jaminan sertipikat hak atas tanah maka haruslah dilakukan dengan hak tanggungan jangan menggunakan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli. Permasalahan dalam penelitian ini, adalah membahas mengenai kedudukan hukum Akta Pengikatan Jual Beli yang digunakan sebagai perjanjian hutang piutang berdasarkan Putusan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR. Penelitian ini menggunakan metode penelitian doktrinal. Hasil dari penelitian ini adalah kedudukan akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat untuk penyelesaian utang piutang telah menyalahi aturan hukum yang mengandung sesuatu sebab yang palsu dan terlarang dan merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum seolah olah terjadi peralihan berupa jual beli dengan melakukan pelanggaran hukum dengan membuat dokumen berupa akta PPJB yang dibuat secara notariil sehingga kedudukan PPJB yang dibuat untuk penyelesaian utang piutang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum

**Kata Kunci:** Kedudukan Hukum, PPJB, Piutang

## PENDAHULUAN

Kebutuhan alat bukti yakni akta autentik tidak lepas dari sahnya suatu akta autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dalam Hukum Perdata.<sup>1</sup> Terhadap Akta yang dibuat oleh Notaris, terdapat syarat-syarat untuk autentisitas Akta Notaris yaitu terhadap<sup>2</sup> Akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang Pejabat Umum dalam hal ini notaris; Notaris wajib membuat Daftar Akta dan mencatat semua akta yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris; Akta Berita Acara yang berisi uraian Notaris dilihat dan disaksikan Notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan Atau perbuatan para pihak yang dilakukan dituangkan ke dalam bentuk Akta Notaris; Harus ada keinginan atau kehendak dan permintaan para pihak untuk membuat akta yang dimaksud.”

Akta Autentik ialah merupakan suatu akta yang dibuat didalam bentuk yang telah ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang. Pejabat umum atau Notaris pembuat akta autentik yang dapat secara sah dijadikan suatu pembuktian bagi para pihak. Artinya Akta Autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya berdasarkan Putusan Pengadilan yang *incraht*.<sup>3</sup>

Pembuktian adalah tahap yang memiliki peranan penting bagi hakim untuk menjatuhkan putusan. Proses pembuktian dalam proses persidangan dapat dikatakan sebagai sentral dari proses pemeriksaan di pengadilan. Pembuktian menjadi sentral karena dalil-dalil para pihak diuji melalui tahap pembuktian guna menemukan hukum yang akan diterapkan (*rechtoepasing*) maupun ditemukan (*rechtvinding*) dalam suatu perkara tertentu. Pembuktian bersifat historis yang artinya pembuktian ini mencoba menetapkan peristiwa apa yang telah terjadi dimasa lampau yang pada saat ini dianggap sebagai suatu kebenaran, peristiwa yang harus dibuktikan adalah peristiwa yang relevan, karena peristiwa yang irrelevant tidak perlu dibuktikan.<sup>4</sup>

Tahap pembuktian ini adalah peristiwa–peristiwa yang menuju pada kebenaran yang relevan menurut hukum. Tujuan dari pembuktian adalah untuk menetapkan hubungan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara di pengadilan untuk dapat memberi kepastian dan keyakinan kepada hakim atas dalil yang disertai alat bukti yang diajukan di pengadilan, pada tahap ini hakim dapat mempertimbangkan putusan perkara yang dapat memberikan suatu kebenaran yang memiliki nilai kepastian hukum dan keadilan.<sup>5</sup>

Artinya apabila seseorang mengajukan akta resmi kepada Hakim sebagai bukti. Hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis dalam akta, merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi dan Hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian. Apa yang diperjanjikan, dinyatakan didalam akta itu adalah benar seperti apa yang diperjanjikan, dinyatakan oleh para pihak sebagai yang dilihat atau di dengar oleh Notaris, terutama benar mengenai tanggal akta, tanda tangan didalam akta, identitas yang hadir, dan tempat akta itu dibuat.<sup>6</sup>

Sementara itu dalam perbuatan hukum terhadap peralihan hak tanah harus dilakukan dihadapan notaris yang tujuannya adalah untuk memperoleh kekuatan pembuktian yang sah serta dibuatkan dengan akta autentik. Peralihan hak tanpa meliputi pewarisan tanpa wasiat dan pemindahan hak atas tanah dalam praktiknya sering ditemukan bahwa masyarakat menyamaratakan pengertian dari peralihan hak atas tanah dengan pemindahan hak atas tanah.

---

<sup>1</sup>Hatta Insani Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 166.

<sup>2</sup>Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta PPAT*, (Yogyakarta : Karya Media, 2017), hlm. 6.

<sup>3</sup>Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2018) Cet. 1, hlm 54.

<sup>4</sup>Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 33.

<sup>5</sup>Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 2012), hlm. 22.

<sup>6</sup>Artur Noija, “Tugas dan Wewenang Notaris-PPAT”, <https://www.inanews.co.id/2020/05/tugas-dan-wewenang-notaris-ppat/>, diakses pada 20 Juni 2022.

Pada padarnya peralihan hak atas tanah dengan pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. “Beberapa bentuk pemindahan hak ialah jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut hukum adat, pemasukan dalam perusahaan atau inbreng, dan hibah wasiat atau legaat.”<sup>7</sup>

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) dibuat dengan adanya kesepakatan oleh para pihak yang mana hal tersebut merupakan salah satu syarat sah dari perjanjian.<sup>8</sup> Kemudian jual beli sendiri apabila dihubungkan dengan kekuatan akta notaris, yaitu merupakan sebuah perjanjian yang terdapat timbal balik dari pihak yang menyerahkan suatu barang kepada pihak yang membayar sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik. Sebagaimana diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan bahwa “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.”<sup>9</sup>

Dari adanya jual beli apabila diuraikan dari pengertian diatas dalam proses jual beli terdapat objek jual beli yang merupakan hak atas tanah yang akan dijual. Jual beli biasanya di tuangkan kedalam akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atau notaris yang mana harus memenuhi syarat terang dan tunai terlebih dahulu. Apabila belum, maka dapat dibuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). PJB timbul dikarenakan beberapa faktor seperti pengurusan pembayaran pajak, belum dipecahnya surat tanah, belum dilakukan cek di kantor pertanahan (untuk selanjutnya disebut BPN) atau tanah belum terdaftar. Selain itu dalam pembuatan PJB biasanya akan diikuti dengan penerbitan suatu surat kuasa dengan kata lain PJB tidak dapat dipisahkan dengan surat kuasa.

Pada kasus dalam putusan Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN.GPR Notaris selaku pejabat umum membuat suatu akta autentik berupa PPJB dan Surat Kuasa Menjual dengan didasari perjanjian utang piutang. Pada dasarnya hal atau tindakna ini merupakan tindakan yang berbeda untuk bisa dilakukan, karena biasanya pada saat dibuatkan PPJB belum Lunas, akan dibuatkan akta berisikan pengakuan utang yang berketerangan bahwa pihak debitur sebagai penghutang mengakui adanya kewajiban utang piutang yang wajib untuk dia bayar dan penuhi dengan jumlah yang pasti.

Sehingga pada dasarnya, PPJB dan kuasa menjual yang didasarkan dengan hutang piutang tidak bisa dibuat menjadi akta notaris oleh notrais karena hutang pada prinsipnya sebuah hutang, sementara PPJB dan hutang piutang tidak berkaitan karena beda konstruksi. Untuk PPJB sendiri ada PPJB lunas dan PPJB belum lunas. Dimana PPJB lunas sendiri harus melakukan tindak lanjut dengan dibuatkan Akta Jual Beli dan kuasa mutlak dengan syarat harus dilunasi pembayaran dari objek jual beli. Sedangkan kuasa mutlak tidak bisa dibuat apabila belum lunas.

Pembuatan Akta Pengakuan Hutang yang diikuti dengan PPJB dan kuasa mutlak sendiri telah banyak terjadi salah satunya terjadi pada Putusan No. 19/PDT.G/2020/PN.GPR dimana para pihak yaitu NS melakukan pinjaman uang kepada MR dengan sistem pembayaran secara mengangsur bunga utang sebesar Rp. 60.000.000 (enam Puluh Juta Rupiah) baru akan dibayarkan kembali pokoknya yang pada peminjaman uang itu dilakukan oleh NS dengan menjaminkan 2 sertipikat tanah miliknya. Kemudian, MR beserta suami melakukan penjaminan terhadap akta tanah dari NS yaitu dengan melampirkan sertipikat Sertipikat Hak Milik Nomor 624/ Desa Bulusari Kec. Semen Kab. Kediri atas nama NS ke Bank Perkreditan Rakyat di Kota Kediri untuk melakukan pelunasan tanggungan hutang dari NS.

---

<sup>7</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 2013), hlm.330.

<sup>8</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm.17.

<sup>20</sup> *Ibid.*

<sup>9</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps 1457.

Setelah dilakukan pelunasan kemudian sertipikat tersebut dibawa oleh MR dan kemudian dilakukan para pihak tersebut berdasarkan dalih dari NS, MR membawa NS kepihak Notaris untuk menandatangani secara terburu-buru tanpa sempat pihak NS membaca dan aktanya tidak dibacakan oleh Notaris TSS, yang kemudian setelah proses selesai beberapa waktu kemudian NS baru menyadari bahwa perjanjian yang ditanda tangani di depan Notaris tersebut bukanlah perjanjian hutang piutang melainkan PPJB dan kuasa Menjual. Kemudian pada Bulan Februari 2011 MR ataupun kuasa hukumnya tidak pernah lagi datang kerumah atau meghubungi NS maupun suami untuk menagih hutang, dan berjalan sampai tahun 2019 tiba-tiba pada bulan September 2019 MR datang kerumah bersama anggota Babinsa dan aparat pemerintahan desa meminta NS pergi meninggalkan Objek Sengketa. Hal tersebut membuat NS kaget dan heran karena NS tidak pernah menjual Objek Sengketa kepada MR kemudian NS menelusuri dasar peralihan hak atas Sertipikat ternyata dasar MR mengalihkan hak kepemilikan Objek Sengketa dari atas nama NS ke NR adalah Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor: 04 tanggal 02 juli 2010 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT TSS dengan Akta Kuasa Menjual Nomor: 05 tanggal 02 Juli 2010, sehingga dari 2 Akta tersebut maka ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli No. 884/2011 tanggal 17 Nopember tahun 2011 yang dibuat di Kantor Notaris PPAT TR atas dasar hal tersebutlah maka NS mengajukan gugatannya ke Pengadilan Negeri Kabupaten Kediri. Oleh karena itu, berdasarkan permasalahan tersebut diatas, peneliti akan melakukan penelitian terhadap kedudukan hukum Akta Pengikatan Jual Beli yang digunakan sebagai perjanjian hutang piutang berdasarkan Putusan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR.

## **METODE**

Bentuk Penelitian yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian doktrinal dimana merupakan penelitian yang secara khusus meneliti hukum dan mengadakan sistematisasi terhadap bahan-bahan hukum tertulis seperti perundang-undangan dan buku hukum.”<sup>10</sup> Penelitian yuridis normatif akan mengacu pada analisa norma hukum dengan tujuan untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan dari sisi normatifnya. Pendekatan dalam bentuk ini dilakukan dalam bentuk usaha mencari kebenaran dengan melihat asas-asas yang terdapat dalam berbagai peraturan perundangan undangan terutama yang berhubungan dengan hukum kenotariatan/PPAT, serta hukum pertanahan. Dengan menggunakan metode ini diharapkan dapat menjawab permasalahan-permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini, yaitu mengenai Kedudukan hukum atas PPJB dan akta jual beli yang tidak dibacakan di hadapan para penghadap, pembuatan akta perjajian utang piutang diatas PPJB sesuai dengan asas-asas hukum yang ada, hukum positif terkait permasalahan, dan beberapa teori pendukung lainnya.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kekuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Bentuk Transaksi Hutang Piutang.**

Jual beli adalah salah satu transaksi yang terkenal di dalam masyarakat, baik masyarakat modern ataupun masyarakat tradisional. Apabila berbicara tentang masyarakat tradisional, maka transaksi yang digunakan selalu bersifat kontan dan riil. Sementara apabila kita membahas masyarakat modern maka transaksi jual beli tersebut tentunya harus didasarkan pada syarat yang telah diatur dalam perundang undang yang berlaku. “Transaksi yang dilakukan oleh masyarakat modern biasanya dilakukan oleh para pihak, yang dibuat dalam bentuk akta dibawah tangan dan akta autentik. Apabila transaksi itu dibuat dalam akta autentik, maka judul aktanya disebut dengan akta jual beli.”<sup>11</sup>

---

10 Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2015), hlm. 68.

11 Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, hlm. 113.

PPJB merupakan perjanjian yang dilakukan diantara pihak pembeli dan penjual yang pelaksanaannya dilakukan sebelum jual beli karena harus memenuhi syarat dan unsur terlebih dahulu atau terdapat pembayaran yang belum lunas, sertipikat tanah belum di pecah atau alasan lain yang dikenakan sehingga harus dibuatkan Akta PPJB. Pembuatan Akta PPJB dapat dibuat dengan akta notariil ataupun di bawah tangan. Dalam hal pembuatan PPJB yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPer bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan para pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.<sup>12</sup>

Pasal-pasal dari hukum perjanjian yang terdapat dalam Buku III KUHPerdata tersebut dinamakan *aavulendrecht* atau hukum pelengkap, yang berarti bahwa pasal-pasal tersebut boleh disingkirkan manakala oleh pihak-pihak yang membuat perjanjian itu menghendaknya.<sup>13</sup> Walaupun bersifat bebas, dalam suatu perjanjian harus ada syarat-syarat yang harus dipenuhi agar perjanjian tersebut dapat dikatakan sah. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu:

1. “Kesepakatan/sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
3. Suatu pokok persoalan tertentu;
4. Suatu sebab yang tidak dilarang.”<sup>14</sup>

PPJB pada dasarnya tidak mengakibatkan peralihan, hal tersebut sesuai dengan penjelasan dalam Lampiran SEMA 4 tahun 2016 yang sebagaimana menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB dapat terjadi apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dengan demikian, apabila salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam prasyarat tersebut sudah selesai. Maka PPJB pun dapat menjadi bukti dari peralihan hak atas tanah tersebut.

Berdasarkan kasus dalam putusan ini pada dasarnya PPJB yang dibuat oleh NS dan MR dihadapan notaris MSS tidak mengakibatkan peralihan, akan tetapi melihat dari pembuatan PPJB dan Akta kuasa menjual yang dibuat secara bersamaan pada hari yang sama berarti akta kuasa menjual tersebut telah masuk dalam klausula yang ada dalam PPJB tersebut, seharusnya sebelum penandatanganan PPJB tersebut Notaris berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi dari akta untuk kemudian akan ditandatangani oleh para pihak sebagai tanda telah mengerti dan kemudian setuju dan sepakat. Akta PPJB dibuat dengan 2 versi yaitu:

1. “Akta PJB yang baru merupakan janji-janji karena biasanya harganya belum lunas (disebut PPJB belum lunas);
2. Akta Pengikatan Jual Beli yang pembayarannya sudah dilakukan secara lunas, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan akta jual belinya dihadapan PPAT yang berwenang, karena masih ada proses yang belum selesai, misalnya masih dalam proses pemecahan, pennggabungan dan berbagai alasan lain yang menyebabkan akta jual beli belum dapat dibuat).”

Terhadap bentuk daripada akta PPJB belum lunas tersebut, maka dalamnya tidak terdapat kuasa. Kecuali syarat pemenuhan kewajiban. Akan tetapi apabila pembenaran telah lunas dan dibuatkan PJB pembayaran lunas, sehingga didalamnya dapat dibarengi dengan klausula pembuatan akta kuasa untuk menjual dari penjual tersebut kepada pembeli. Jadi pada saat sudah terpenuhi, pada saat mau peningkatan akta ppjb menjadi AJB, maka “prosenya tidak apa apabila tanpa kehadiran dari penjual, karena telah terwakilkan sudah dengan adanya kta kuasa menjual dan dengan redaksi dari kuasa menjual kepada pembeli tersebut, Notaris/ PPAT dapat

---

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian, cet.23* (Jakarta: Intermasa, 2010) hlm. 13.

<sup>14</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps 1320.

langsung membuat akta jual belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya.”<sup>15</sup>

Berdasarkan uraian kasus dari putusan ini berarti pada saat Tergugat yaitu MR membawa NS ke hadapan notaris MSS untuk menandatangani PPJB dan Akta Kuasa Menjual yang dapat dipahami oleh kejadian tersebut berarti akta tersebut merupakan pembuatan PPJB lunas yang dianggap telah dibayarkan oleh NS kepada tergugat (yang sebenarnya akta tersebut dianggap oleh NS merupakan hutang dan dianggap oleh penggugat merupakan jaminan saja untuk perjanjian hutang) terhadap kepemilikan sertifikat Hak Milik Nomor 624/Desa Bulu menjadi atas nama MR. kejadian tersebut terjadi mempengaruhi apabila memang benar dibuktikan kalau ternyata notaris TR tidak menjelaskan isi dan membacakan akta tersebut dan menyebabkan kesalah pahaman kepada NS maka dapat saja akta PPJB dan Akta Kuasa menjual tersebut dapat dibatalkan dan hilang otentisitasnya dan berakibat pembuktian dari akta kuasa menjual dan PPJB lunas tersebut memiliki kekuatan pembuktian tidak sempurna lagi dan pembutiannya seperti akta dibawah tangan.

Perjanjian piutang dapat dilakukan dengan siapa saja yang memiliki kemampuan, dengan adanya perjanjian utang diantara pemberi pinjaman disatu Pihak pemberi dan penerima pinjaman dilain pihak. Setelahnya terhadap kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi perlu diperhatikan bahwa dalam masyarakat umum, sering diisyaratkan pada satu pinjaman terdapat sebuah jaminan utang yang bisa berupa barang atau benda dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.<sup>16</sup>

Berdasarkan uraian kasus dari putusan ini berarti pada saat Tergugat yaitu MR membawa NS ke hadapan notaris MSS untuk menandatangani PPJB dan akta kuasa menjual yang dapat dipahami oleh kejadian tersebut berarti akta tersebut merupakan pembuatan PPJB lunas yang dianggap telah dibayarkan oleh NS kepada tergugat (yang sebenarnya akta tersebut dianggap oleh NS merupakan hutang dan dianggap oleh penggugat merupakan jaminan saja untuk perjanjian hutang) terhadap kepemilikan sertifikat Hak Milik Nomor 624/Desa Bulu menjadi atas nama MR. pada saat membuat perjanjian sudah seharusnya didasari dengan kesepakatan diantara kedua belah pihak. Pada kesepakatan para pihak yang dituangkan dalam PPJB pada dasarnya harus memenuhi syarat sah perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPer yaitu “Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu, dan Suatu sebab yang halal” .

Dari uraian syarat tersebut untuk syarat pertama yaitu sepakat mereka yang mengikatkan diri mengandung arti bahwa para pihak yang ada dalam perjanjian tersebut telah sepakat untuk menyetujui kehendak masing-masing tanpa adanya paksaan, kekeliruan atau muslihat (Pasal 1321 KUHPer). Kemudian syarat kedua, yaitu kecakapan para pihak. Sehubungan dengan Pasal 1329 KUHPer yang menyebutkan bahwa “setiap orang adalah cakap untuk membuat perikatan-perikatan, jika ia oleh undang-undang tidak dinyatakan tak cakap.”<sup>17</sup> Berdasarkan uraian pasal tersebut terdapat orang-orang yang secara ketentuan perundang-undangan dinyatakan tidak cakap yang seperti ditentukan pada Pasal 1330 KUHPer yaitu orang yang belum dewasa, atau orang yang dibawah pengampuan.

Syarat ketiga, perjanjian mengenai suatu hal yang tertentu ini bermaksud kepada objek perjanjian atau perjanjian pokoknya. Pasal 1333 KUHPer menyebutkan bahwa perjanjian harus mempunyai pokok/ objek dari suatu barang yang telah ditentukan pada perjanjian, serta dari barang tersebut tidak menjadi halangan bahwa jumlahnya tidak ditentukan. Kemudian pada

---

<sup>15</sup>Irma Devita Purnamasari, Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-1t548f3f2f8a900>, diakses pada tanggal 13 Juni 2022 Pukul 10.46 WIB.

<sup>16</sup> Astrian Endah Pratiwi, *Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Penguasaah Tanah Pertanian Oleh Para Pihak Berpiutang*, Privat Law Vol. No. 2 Juli-Desember 2017, hlm.94.

<sup>17</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps1329.

syarat keempat yaitu kausa yang halal merupakan isi dan tujuan dari perjanjian yang telah disepakati tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan, kesesuaian dan ketertiban umum.

Berdasarkan uraian keempat syarat di atas menjelaskan bahwa dua syarat pertama bernamakan syarat subjektif (dari pihak personal atau orang atau subjeknya yang mengadakan perjanjian) kemudian dua syarat berikutnya adalah dari sisi syarat objektifnya yang merupakan objek yang menjadi penentu dari perbuatan hukum yang akan dilakukan pada saat melakukan perjanjian.

### **Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual Pada Putusan Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN.GPR**

PPJB dalam kedudukannya di perjanjian merupakan perjanjian yang lahir karena asas kebebasan berkontrak yang berkaitan erat dengan asas konsensualisme atau sepakat dari satu pihak yang membuat perjanjian, tanpa ada kata sepakat, maka perjanjian tersebut tidak sah. Begitu juga sebaliknya apabila telah membuat perjanjian berdasarkan Pasal 1320 yang merupakan syarat sah perjanjian yaitu sepakat, cakap, hal tertentu dan klausul yang halal. Oleh karena itu PPJB berkedudukan sebagai perjanjian obligatoir yang tuding pada Ketetapan dari Pasal 1320, 1457 dan 1338 KUHP dan dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak asal tidak melanggar peraturan dan kesesuaian.

Pada prakteknya perjanjian dituangkan dalam perjanjian jaminan secara umum yang tunduk kepada Pasal 1131 KUH Perdata, isinya; "Segala barang-barang bergerak dan tak bergerak milik debitur, baik yang sudah ada maupun yang akan ada, menjadi jaminan untuk perikatan-perikatan perorangan debitur itu". Objek jaminan merupakan barang yang dapat dinilai dan diperdagangkan. Biasanya yang memiliki nilai ekonomis tinggi dan tidak mengalami penurunan seperti tanah sehingga merupakan objek yang paling diterima oleh kreditor. Barang jaminan pada ketentuannya diatur berdasarkan Pasal 1131 KUHP yang peristilahannya menggunakan kata jaminan umum. sementara untuk jaminan khusus diatur dalam Undang-Undang Khusus Seperti Fidusia Dan Hak Tanggungan (biasanya bersifat eksekutorial terhadap objek jaminannya).

Fungsi tanah yang digunakan sebagai agunan kredit diatur dalam UUHT Nomor 4 tahun 1996 yang "menjadi dasar hukum mengenai apa saja yang dapat dijadikan jaminan sesuatu utang, kedudukan obyek jaminan terhadap utang, siapa yang dapat memberi dan menerima suatu jaminan serta bagaimana penyerahan dan penerimaan jaminan sesuatu utang."<sup>18</sup>

Pembebanan hak atas tanah yang dimaksud dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960 adalah "berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain."<sup>19</sup>

Hak tanggungan merupakan "jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor lainnya yaitu apabila debitur cidera janji, kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitur. Kedudukan diutamakan tersebut tentu tidak mempengaruhi pelunasan utang debitur terhadap kreditor-kreditor lainnya."<sup>20</sup> Oleh karena itu berdasarkan penjelasan di atas dapat diketahui bahwa HT merupakan sebuah hak jaminan atas tanah yang mana ditujukan untuk pelunasan suatu utang piutang yang diperjanjikan dan biasanya akan

<sup>18</sup> Annisa Ridha Watikno, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah yang Belum Terdaftar Akibat Debitur Wanprestasi*, Repertorium: Jurnal Hukum Vol.6, 2019, hlm. 4.

<sup>19</sup> *Ibid.*

<sup>20</sup> Nurjannah, *Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*, Jurnal: Jurisprudentie, Volume 5 Nomor 1, Juni 2018, hlm.199

dibuatkan Perjanjian Pengikatan Utang, bukan dibuatkan PPJB atas tanah untuk pelunasan suatu utang.

Terkait mengenai keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli yang digunakan sebagai perjanjian hutang piutang dalam Putusan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR, yang mana kasus ini bermula ketika pada tanggal 10 April 2010, NS meminjam uang kepada MR dengan total seluruhnya adalah Rp60.000.000,- (enam puluh juta rupiah), dan disepakati cara pelunasan dengan sistem mengangsur jasa pinjaman (bunga) terlebih dahulu baru kemudian pokok pinjamannya. Pada saat itu disepakati besaran jasa bunganya perbulan adalah: Rp1.620.000,- (satu juta enam ratus dua puluh ribu rupiah).

Terkait pada kasus ini PPJB yang di lekatkan kuasa menjual yang seolah telah terjadi sebuah kesepakatan peralihan hak diantara penjual dan pembeli yang ternyata sebenarnya untuk kesepakatan penyelesaian pelunasan utang-piutang bukan karena terdapatnya peralihan hak jual beli merupakan senuh penyimpangan hukum atau penyelundupan hukum. PPJB dan kuasa menjual seharusnya tidak boleh dijadikan sebab dari pelunasan pembayaran atas suatu utang.

Sehingga kedudukan dari PPJB pada kasus putusan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR, yang mana kasus ini bermula ketika pada tanggal 10 April 2010, Penggugat yaitu SH yang merupakan Debitor meminjam uang kepada MR yang kemudian juga tanggal 10 April 2010 diajak ke kantor Notaris dengan alasan agar sertipikat aman dan adil maka disimpan di Kantor Notaris saja. Tanpa berfikir panjang maka Penggugat dan suami menuruti kemauan MR dan menandatangani apa yang telah disodorkan Notaris TSS dengan cara terburu-buru MR meminta tanda tangan tanpa sempat Penggugat membaca isinya serta tidak dibacakan oleh Notaris TSS dan NS mau untuk tanda tangan karena percaya bahwa sertipikat hanya dititipkan dan karena NS merasa sudah dibantu oleh MR dengan pinjaman uang maka NS menandatangani.

Ternyata NS baru belakangan mengetahui adalah bukan Perjanjian Hutang Piutang melainkan Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual. Atas perbuatan tersebut memuat sebab yang palsu karena bukan merupakan peralihan karena jual beli, akan tetapi Perjanjian Pelunasan Hutang Piutang yang dibuatkan PPJB Lunas dan Akta Kuasa Menjual, melihat kepada Pasal 1320 KUHPerdara maka syarat perjanjian tidak terpenuhi. PPJB seharusnya dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan tidak ada unsur penipuan maupun paksaan, namun PPJB yang terjadi di kasus ini dibuat berdasarkan kehendak yang tidak bebas karena terdapatnya penyalahgunaan keadaan karena salah satu pihak sedang terpuruk ekonominya karena memiliki hutang yang mengandung unsur suatu kekhilafan, penipuan atau paksaan.

Berdasarkan Pasal 1335 KUHPerdara menyebutkan bahwa suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan. Kemudian, Hal ini mengatur suatu perjanjian tanpa sebab (kausal), atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Perjanjian tersebut dilakukan dimana salah satu pihak sedang terpuruk keadaan ekonominya sehingga tidak bebas dalam membuat perjanjian, Dapat dikatakan adanya unsure penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan Keadaan merupakan salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi (*eenmisch verwicht*) pada salah satu pihak yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian.<sup>21</sup>

Sehingga keabsahannya dari PPJB yang dibuat untuk penyelesaian utang piutang telah menyalahi aturan dan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan Karena mengandung unsur sebab yang palsu serta terlarang dan yang terjadi pada kasus SH dan MR yang membuat PPJB dihadapan notaris TSS merupakan salah satu penyelundupan hukum seolah terjadinya peralihan karena jual beli yang padahal aslinya merupakan perjanjian

---

<sup>21</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, Ps 1335

pelunasan utang. Sehingga PPJB tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, minuta aktanya tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan kekuatan pembuktiannya sama seperti akta bawah tangan.

Dengan demikian, keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor: 04 tanggal 02 Juli 2010 yang digunakan sebagai perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh Notaris TSS adalah menjadi akta dibawah tanah karena dasar yang digunakan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor: 04 tanggal 02 Juli 2010 tersebut adalah hutang piutang yang mana seharusnya dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dasarnya adalah peralihan hak jual beli.

Sehingga akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor: 04 tanggal 02 Juli 2010 tidak dapat digunakan sebagai dasar untuk dibuatnya akta jual beli No. 884/2011 tanggal 17 Nopember 2011 yang dibuat di kantor Notaris TR, S.H., Mkn yang kemudian terbitlah peralihan hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 624/Desa Bulu menjadi atas nama MR, dapat dinyatakan batal demi hukum.

Pada Putusannya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kediri menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya. Dalam arti, majelis hakim berpendapat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang kemudian ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) menjadi dasar beralihnya kepemilikan hak atas tanah Penggugat sudah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dengan dilangsungkannya PPJB (perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*) oleh para pihak, calon penjual serta calon pembeli menyatakan kehendaknya untuk melaksanakan jual beli yang sebenarnya, yaitu jual beli yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria, sifatnya terang dan tunai, dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pembuatan PPJB tersebut belum mengalihkan kepemilikan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, meskipun seluruh harga atau nilai transaksi telah dibayar penuh atau telah dibayar lunas oleh (calon) pembeli.

Dengan terikatnya perjanjian tersebut maka timbulah kewajiban dari pihak penjual untuk menyerahkan objek kepada pembeli. PPJB merupakan perjanjian obligatoir dan konsensui, yaitu merupakan sebuah perjanjian yang menimbulkan perikatan sejak timbulnya hak dan kewajiban para pihak yang membuat perjanjian, (Pasal 1459 KUHPerdara). Ketentuan tersebut menyatakan bahwa pemindahan hak milik terjadi atas dasar peristiwa perdata bahwa masih diperlukan penyerahan atau *levvering* (Pasal 584 KUHPerdara).

Berdasarkan pemaparan dan analisa diatas, Dapat diindikasikan adanya unsur perbuatan melawan hukum yang berakibat tidak terpenuhinya syarat sahnya dari perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Salah satu syarat sahnya perjanjian adalah sebab atau kausa yang halal. Kausa tersebut bukan suatu kausa yang dilarang atau kausa yang palsu yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan serta ketertiban umum.

Apabila suatu kausa bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan dan kesusilaan serta ketertiban umum, maka kuasa tersebut adalah terlarang. Pasal 1335 KUHPerdara mengatur bahwa akibat dari suatu perjanjian yang dibuat tanpa sebab atau dibuat dengan sebab yang terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

Suatu perjanjian yang dilarang oleh undang-undang dapat ditinjau dari tiga aspek, yaitu substansi perjanjian, pelaksanaan perjanjian, serta motivasi atau maksud dan tujuan dalam membuat perjanjiannya dilarang oleh undang-undang.<sup>22</sup> Perjanjian dengan kausa yang palsu merupakan sebuah perjanjian yang mengandung suatu kausa tapi bukan kausa yang sebenarnya. Penyelundupan kausa tersebut dilakukan sebab kausa yang sesungguhnya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, atau ketertiban umum. "Dapat juga terjadi kausa dibuat lain daripada yang sebenarnya tanpa mengandung kausa yang terlarang. Misalnya

---

<sup>22</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian Buku II*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 305-355.

jual beli dengan hak membeli kembali tetapis kausa yang sebenarnya adalah kausa utang piutang.”<sup>23</sup>

Dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang disebut dengan jual beli merupakan suatu persetujuan yang mana satu pihak (yang dalam kasus ini merupakan penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain (disebut sebagai pembeli) membayar untuk sejumlah harga yang dijanjikan. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara juga yang dimaksud dengan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum dan dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.

## KESIMPULAN

Keabsahan akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) yang dibuat untuk penyelesaian utang piutang telah menyalahi aturan hukum yang mengandung sesuatu sebab yang palsu dan terlarang dan merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum seolah olah terjadi peralihan berupa jual beli dengan melakukan pelanggaran hukum dengan membuat dokumen berupa akta PPJB yang dibuat secara notariil sehingga kedudukan PPJB yang dibuat untuk penyelesaian utang piutang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. sehingga keabsahan akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor: 04 tanggal 02 Juli 2010 yang digunakan sebagai perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh Notaris/PPAT TSS adalah menjadi akta dibawah tangan karena dasar yang digunakan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor: 04 tanggal 02 Juli 2010 tersebut adalah hutang piutang yang mana seharusnya dalam akta perjanjian pengikatan jual beli dasarnya adalah peralihan hak jual beli. Hal ini sesuai dengan Dalam Pasal 1457 KUHPerdara yang disebut dengan jual beli merupakan suatu persetujuan yang mana satu pihak (yang dalam kasus ini merupakan penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain (disebut sebagai pembeli) membayar untuk sejumlah harga yang dijanjikan. Menurut Pasal 1365 KUHPerdara juga yang dimaksud dengan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum dan dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain.

## REFERENSI

- Hatta Insani Wahyu Utomo, *Memahami Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 166.
- Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta PPAT*, (Yogyakarta : Karya Media, 2017), hlm. 6.
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Bandung: Pustaka Reka Cipta, 2018) Cet. 1, hlm 54.
- Subekti, *Hukum Pembuktian*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 2001), hlm. 33.
- Teguh Samudra, *Hukum Pembuktian dalam Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 2012), hlm. 22.
- Artur Noija, “Tugas dan Wewenang Notaris-PPAT”, <https://www.inanews.co.id/2020/05/tugas-dan-wewenang-notaris-ppat/>, diakses pada 20 Juni 2022.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2013), hlm.330.
- R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermedia, 2014), hlm.17.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps 1457.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2015), hlm. 68.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, hlm. 113.
- Subekti, *Hukum Perjanjian, cet.23* (Jakarta: Intermedia, 2010) hlm. 13.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps 1320.
- Irma Devita Purnamasari, Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Untuk Menjual, <https://www.hukumonline.com/klinik/a/pengikatan-jual-beli-dan-kuasa-untuk-menjual-1t548f3f2f8a900>, diakses pada tanggal 13 November 2023 Pukul 10.46 WIB.

<sup>23</sup> *Ibid.*, hlm. 326-329.

Astrian Endah Pratiwi, *Perjanjian Utang Piutang Dengan Jaminan Penguasaah Tanah Pertanian Oleh Para Pihak Berpiutang*, Privat Law Vol. No. 2 Juli-Desember 2017, hlm.94.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ps1329.

Annisa Ridha Watikno, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah yang Belum Terdaftar Akibat Debitor Wanprestasi*, Repertorium:Jurnal Hukum Vol.6, 2019, hlm. 4.

Nurjannah, *Eksistensi Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Hak Atas Tanah (Tinjauan Filosofis)*, Jurnal: Jurisprudentie, Volume 5 Nomor 1, Juni 2018, hlm.199

*Kitab Undang-Undang Hukum Perdata...*, Ps 1335