

**TESIS**

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG DIDASARI DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG  
TERHADAP PARA PIHAK DAN NOTARIS**



Oleh :

**Nama Mahasiswa : Iva Latifah Permana, S.H.**

**No. Induk Mahasiswa : 20921076**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2023**

**TESIS**

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG DIDASARI DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG  
TERHADAP PARA PIHAK DAN NOTARIS**



Oleh :

**Nama Mahasiswa : Iva Latifah Permana, S.H.**

**No. Induk Mahasiswa : 20921076**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi  
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada hari Sabtu,  
11 Februari 2023

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA  
2023**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**TESIS**

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG DIDASARI DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG  
TERHADAP PARAPIHAK DAN NOTARIS**

Oleh :

**Nama Mahasiswa : Iva Latifah Permana, S.H.**

**No. Induk Mahasiswa : 20921076**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis  
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan  
LULUS pada hari Sabtu, 11 Februari 2023.**

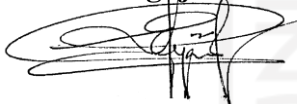
**Pembimbing,**



**Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 11 Februari 2023

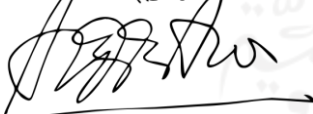
**Penguji I**



**Dr. Ery Arifudin, S.H., M.H.**

Yogyakarta, 11 Februari 2023

**Penguji II**



**Pandam Nurwulan, S.H., M.H.**

Yogyakarta, 11 Februari 2023

Mengetahui

Ketua Program Studi Kenotariatan Program  
Magister Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia



**Dr. Nurjihad, S.H., M.H.**

## MOTTO

*“Barangsiapa menolong agama Allah, maka Allah akan menolong dan  
meneguhkan kedudukannya”*

*(QS. Muhammad:7)*

*“Gunakan waktu luangmu sebelum waktu sempitmu.”*

*(Iva)*



## HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillahirobbil'alamin, saya bersyukur kepada Allah Subhanahu Wa Ta'ala atas setiap nikmat, ridho, karunia serta hidayah-Nya sehingga penelitian sederhana ini dapat diselesaikan.

Karya penelitian ini saya persembahkan untuk:

**Ibunda Tercinta Nuryati, S.P. dan  
Almarhum Ayahanda Elang Nuryanto, S.Pd., M.M.**

Terkhusus untuk Ibu terimakasih atas doa dan ridhomu, yang selalu setia mendampingi di setiap langkahku, dan untuk cinta serta kasih sayang dalam setiap perjalanan hidupku. Dan untuk Ayah terimakasih atas segala kebaikan dan kasih sayang semasa engkau hidup, akan kukenang selalu.

**Sefrizal Permana, Erika Dwi Permana, dan Rizki Dimas Permana**

Terimakasih untuk kakak-kakak ku yang menjadi motivator dalam kehidupanku dan menjadi inspirasi untuk menjadi manusia yang lebih bermanfaat bagi orang lain.

**Guru dan Dosen**

Terimakasih telah memberikan ilmu dan pengetahuan kepada saya sejak kecil hingga dewasa saat ini.

**Sahabat dan Teman-Temanku**

Terimakasih sudah sudi menjadi temanku dalam keadaan suka maupun duka, menegurku saat aku berbuah salah dan dengan ikhlas berbagi keceriaan bersamaku.

**SURAT PERNYATAAN  
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA  
MAGISTER KENOTARIATAN FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Menyatakan telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS  
TANAH YANG DIDASARI DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG  
TERHADAP PARA PIHAK DAN NOTARIS**

Karya ilmiah telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis yang diselenggarakan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar karya tulis saya sendiri yang dalam penyelesaiannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan plagiasi karya ilmiah;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun untuk kepentingan akademik dan pengembangan ilmu pengetahuan, saya memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal yang telah disebutkan di atas (pada pernyataan No. 1 dan 2). Saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, serta sanksi pidana, apabila saya terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut, saya juga kooperatif untuk hadir, menjawab dan membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak saya serta menandatangani berita acara terkait yang menjadi hak dan kewenangan saya, di depan “majelis” atau “tim” Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjuk oleh Pimpinan Fakultas Hukum UII, apabila tanda-tanda plagiasi disinyalir ada atau terjadi pada karya ilmiah saya oleh pihak Fakultas Hukum UII. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam kondisi sehat, jasmani serta rohani, dengan sadar serta tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 11 Februari 2023



**Iva Latifah Permana, S.H.**

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ، الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ، وَالصَّلَاةُ وَالسَّلَامُ عَلَى أَشْرَفِ الْأَنْبِيَاءِ  
وَالْمُرْسَلِينَ سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ وَعَلَى آلِهِ وَاصْحَابِهِ أَجْمَعِينَ

Puji syukur kehadiran ALLAH Swt. karena telah memberikan kemampuan dan kekuatan kepada Penulis sehingga dapat menyelesaikan Tesis ini dengan judul “**Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak Dan Notaris**”. Tesis ini disusun dan merupakan salah satu syarat untuk meraih gelar Strata 2 Magister Kenotariatan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

Penulis menyadari bahwa Tesis ini terdapat banyak kekurangan terkait dengan isi serta penulisannya, sehingga Penulis mengharapkan adanya saran maupun kritik dari berbagai pihak yang dapat membangun dan memperbaiki. Dengan ini, Penulis menyampaikan rasa hormat dan terimakasih sebesar-besarnya atas dukungan dan doa dari berbagai pihak sehingga Penulis dapat menyelesaikan Tesis ini, dengan ini mengucapkan terimakasih kepada :

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D., selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
4. Ibu Dr. Siti Anisah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing Tesis, yang selalu memberikan bimbingan dan ilmu yang bermanfaat bagi Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan dengan baik.

5. Seluruh Dosen Pengajar Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu selama Penulis menyelesaikan studi ini.
6. Seluruh Karyawan dan Staff Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia atas bantuan yang diberikan kepada Penulis.
7. Ibunda Nuryati, S.P., yang tanpa lelah memberikan motivasi, bimbingan, semangat dan kasih sayang untuk Penulis, tak pernah bosan mendoakan anak bungsunya di setiap sujudnya..
8. Saudara-saudara saya yang selalu memberikan semangat dan doa kepada Penulis untuk menyelesaikan studi ini.
9. Seluruh pihak yang terlibat yang selalu memberikan dukungan, semangat, doa kepada Penulis sehingga Tesis ini dapat terselesaikan.

Yogyakarta, 11 Februari 2023

**Penulis.**

**Iva Latifah Permana, S.H.**



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>	<b>ii</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>iii</b>
<b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>	<b>iv</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>v</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>vi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>viii</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>x</b>
<b>BAB I PENDAHULUAN .....</b>	<b>.....</b>
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian .....	8
D. Manfaat Penelitian .....	8
E. Orisinalitas Penelitian .....	9
F. Tinjauan Pustaka .....	16
G. Metode Penelitian .....	23
H. Sistematika dan Kerangka Penulisan .....	27
<b>BAB II KAJIAN TEORITIK TENTANG PERJANJIAN, KEWENANGAN NOTARIS DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS SEBAGAI PEJABAT UMUM.....</b>	<b>.....</b>
A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian .....	29
B. Perjanjian Utang Piutang .....	48
C. Perjanjian Jual Beli .....	54
D. Perjanjian Simulasi .....	58
E. Kewenangan Notaris .....	61
F. Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum .....	66
<b>BAB III AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIDASARI DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG TERHADAP PARA PIHAK DAN NOTARIS.....</b>	<b>.....</b>
A. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/Pdt/2016 .....	75
B. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Bagi Para Pihak Dalam Putusan Nomor 2385 K/Pdt/2016 .....	84

C. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Hubungan Utang Piutang Berdasarkan Putusan Nomor 2385 K/Pdt/2016 .....	92
<b>BAB IV PENUTUP .....</b>	
A. Kesimpulan .....	97
B. Saran.....	98
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>99</b>



## ABSTRAK

Tesis ini meneliti tentang jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang, dengan disertakan jaminan serta menjanjikan jaminan utang piutang akan dikembalikan saat setelah terjadinya pelunasan utangnya, atau biasa disebut dengan jual beli hak atas tanah dengan hak membeli kembali. Perjanjian tersebut agar mengikat para pihak dibuatkan akta perjanjian pengikatan jual beli dihadapan Notaris. Permasalahan dalam tesis ini mengenai bagaimana akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang dan apakah notaris bertanggung jawab atas akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang. Metode penelitian dalam tesis ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif, dengan metode studi kepustakaan, dan menggunakan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual serta pendekatan kasus, yang kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum atas berdasarkan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUPerdata yaitu kausa yang halal dari syarat objektif tidak terpenuhi, maka akibat dari perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, serta dalam UUPA tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, sehingga batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada dari awal. Notaris tidak bertanggungjawab terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari hubungan utang piutang, sepanjang para pihak yang menghadap menghendaki adanya perjanjian pengikatan jual beli, maka notaris dalam membuat akta berdasarkan kehendak para pihak tersebut dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan sehingga tetap sah menurut hukum.

***Kata-Kata Kunci : Akibat Hukum, Jual Beli, Utang Piutang, Notaris***

## **ABSTRACT**

*This thesis examines the sale and purchase of land rights based on debt agreements, which include guarantees and guarantees that the debts will be returned when the debt is repaid, commonly referred to as the sale and purchase of land rights with repurchase rights. To bind the parties to the agreement, a deed of sale and purchase agreement is made before a notary. The problem in this thesis is about the legal consequences of the binding sale and purchase agreement on land rights based on a debt agreement and whether the notary is responsible for the deed of a binding agreement on the sale and purchase of land rights based on a debt agreement. The research method in this thesis uses normative legal research, with the method of library research, and uses statutory approaches, conceptual approaches, and case approaches, which are then analyzed descriptively and qualitatively. The results of the study show that if the legal consequences based on the legal terms of the agreement Article 1320 KUPerdata, namely the lawful cause of the objective conditions are not fulfilled, then the result of the agreement is null and void, and the UUPA does not recognize a sale and purchase agreement with the right to repurchase, so it is canceled by law and presumed to have never existed in the first place. The notary is not responsible for the deed of binding sale and purchase agreement on land rights based on a debt relationship, as long as the parties facing the agreement want a binding sale and purchase agreement, the notary in making the deed is based on the will of the parties and by laws and regulations so that it remains valid according to law.*

**Keywords : Legal Consequences, Buying and Selling, Accounts Receivable, Notary**

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah menjadi salah satu komponen penting dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia. Tanah dapat dimanfaatkan melalui hak yang diberikan kepada subjek hukumnya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah diatur mengenai hak-hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang, baik secara sendiri maupun bersama-sama serta dapat dimiliki oleh badan hukum. Hak-hak atas tanah tersebut di maksudkan memberi kewenangan untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan. Selanjutnya dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA menyebutkan hak-hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, hak sewa, hak membuka tanah dan hak-hak lain yang belum disebutkan yang akan ditentukan oleh Undang-Undang. Hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain, peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau (*inbrens*), dan hibah-wasiat atau (*legaat*).<sup>1</sup>

Penyerahan yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli. Jual beli merupakan peristiwa hukum berupa penyerahan hak atas tanah kepada pihak lain, hal ini tertuang dalam Pasal 20 ayat (2), Pasal 28 ayat (3), dan Pasal 35 ayat

---

<sup>1</sup> Dian Ekawati, et.al, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang, Vol. 2, Nomor 1, hlm. 97.

(3) UUPA yang menyatakan bahwa hak milik, hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan. Peralihan hak akibat dari suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (tanah) dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah diperjanjikan, jual beli disini adalah perjanjian memindahkan hak atas tanah, yang memberikan suatu hak baru atas tanah itu. Selain dapat dialihkan tanah juga dapat dimanfaatkan sebagai jaminan dalam utang piutang. Berbeda dengan jual beli yang terdapat peralihan atas objek perjanjian, utang piutang biasanya didasari dengan pinjam meminjam yang merupakan perjanjian antara seorang dengan yang lain, objek dalam perjanjian ini pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman uang dan pihak yang lain menerima pinjaman tersebut dengan ketentuan, uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu berdasarkan kesepakatan bersama dengan tidak disertakan jaminan atau disertakan jaminan hak atas tanah yang sering dikenal dengan hak tanggungan.<sup>2</sup>

Dalam hal ini terdapat perbedaan konsep antara jual beli dengan perjanjian utang, dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, sedangkan dalam Pasal 1721 KUHPerdara perjanjian utang adalah suatu “perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan abis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dari macam keadaan yang sama

---

<sup>2</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Hutang Piutang*, (Jakarta : Kencana, 2013), hlm. 9.

pula”.

Suatu prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah dimana kreditur tidak diperbolehkan membuat perjanjian untuk memiliki benda yang dijaminan sebagai bentuk pelunasan utang debitur kepada kreditur, artinya objek jaminan tidak boleh dimiliki oleh pihak kreditur. Hal ini diatur dalam Pasal 12 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT) yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum.<sup>3</sup> Dengan demikian banyak masyarakat yang ingin menghindari larangan ini dengan membuat perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, dimana pihak kreditur memberikan syarat untuk membuat perjanjian jual beli hak atas tanah dan menjanjikan akan mengembalikan hak atas tanah tersebut apabila utang sudah dilunasi atau biasa disebut jual beli dengan hak membeli kembali.<sup>4</sup>

Sedangkan dalam prinsip hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, hanya akan dianggap sebagai perjanjian gadai saja, oleh sebab itu berdasarkan Pasal 5 UUPA peralihan hak atas tanah mengacu pada hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai hak atas tanah adalah batal demi hukum. Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/2004<sup>5</sup> tentang jual beli dengan hak membeli

---

<sup>3</sup> Boris Tampubolon, *Bolehkah memiliki benda yang dijaminan*, terdapat pada [web.id/pengacara-konsultanhukum-properti-bolehkah-memiliki-benda-yang-dijaminkan/](http://web.id/pengacara-konsultanhukum-properti-bolehkah-memiliki-benda-yang-dijaminkan/) diakses pada pukul 10.00 tanggal 07 Januari 2023

<sup>4</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group. 2014), hlm.

<sup>5</sup> *Ibid*, hlm. 29.

kembali. Dalam putusan tersebut dijelaskan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam pasal 1519 KUHPdata, adalah tidak diperbolehkan karena beberapa hal sebagai berikut;

1. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu). Artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang-piutang;
2. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.

Ketentuan jual beli dalam hukum adat dan UUPA harus dilaksanakan secara tunai, terang dan riil (nyata), sehingga membuat jual beli yang belum dapat dilaksanakan secara tunai membutuhkan perjanjian pendahuluan yaitu dengan dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), di karenakan belum dapat membuat Akta Jual Beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuatnya. Beberapa tahun terakhir terjadi fenomena mengenai PPJB yang dilakukan oleh masyarakat, dimana para pihak melakukan perjanjian utang piutang di bawah tangan dan pihak debitur bersedia memberikan jaminan berupa sertifikat hak atas tanah/rumah, dengan menandatangani PPJB dan Kuasa Menjual di hadapan Notaris.<sup>6</sup> Akan tetapi, kemudian timbul suatu masalah karena pihak kreditur secara diam-diam ingin menguasai dan memiliki objek jual beli yang mana sebenarnya adalah objek jaminan dengan melakukan pembalikan nama sertifikat di

---

<sup>6</sup> I Made Pria Dharsana, *PPJB Bebalut Utang Piutang*, Bahan Seminar Ikatan Notaris Indonesia Banten, 14 September 2022.



Badan Pertanahan Nasional tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak debitur.<sup>7</sup> Tentu hal ini tidak sesuai dengan kehendak dan kesepakatan diawal perjanjian.

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah dan mengikat apabila telah memenuhi syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya suatu perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara meliputi kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan adanya suatu sebab yang halal. Menurut Pasal 1321 KUHPerdara bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Seorang notaris memiliki kewajiban untuk menjelaskan kepada para penghadap saran hukum yang tepat mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan, agar perbuatan dan tindakan notaris tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku. Notaris memiliki kewenangan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang 30 Tahun 2004 *jo.* Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUN) yaitu berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik. Dan sepanjang kehendak para penghadap tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan kepentingan umum.

Apabila para pihak menganggap akta notaris tersebut tidak sesuai dengan yang diharapkan, maka pihak-pihak terkait dapat datang bersama menghadap

---

<sup>7</sup> *Ibid.*

notaris yang bersangkutan agar akta tersebut selanjutnya dapat dibatalkan. Dan jika dalam keadaan tertentu terjadi cacat didalam sebuah perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum. Sebuah perbuatan hukum yang memiliki cacat formil maupun materiil yang dapat menentukan sah atau dianggap batal tergantung kepada keinginan dari orang tertentu sehingga perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Syarat batalnya dianggap tercantum didalam persetujuan-persetujuan yang memiliki timbal balik, ketika satu pihak tidak menjalankan kewajibannya. Ketika terjadi hal seperti itu, persetujuan bukanlah batal demi hukum, namun pembatalanya perlu dimintakan kepada hakim di Pengadilan. Pembatalan berlaku sejak putusan hakim yang memperoleh kekuatan hukum yang tetap.<sup>8</sup>

Problematika pertanahan terus berkembang dalam dinamika kehidupan masyarakat. Saat ini hubungan hukum yang dilakukan antar individu dalam melakukan perjanjian seringkali melebihi kewenangannya. Tak jarang terjadi penyelundupan hukum dengan membuat dua perjanjian sekaligus, yaitu perjanjian jual beli dimana perjanjian yang sebenarnya adalah hubungan utang piutang yang menggunakan tanah sebagai jaminan. kehendak para pihak tersirat dalam perjanjian kedua yang disembunyikan, sedangkan perjanjian pertama yang diketahui oleh umum memuat pernyataan para pihak yang sebenarnya tidak sesuai dengan kehendak para pihak. Para pihak tidak memiliki keinginan untuk terjadinya akibat dari perjanjian pertama, tetapi yang diinginkan adalah akibat dari perjanjian kedua

---

<sup>8</sup> Ardianti, M., & Handayani, *Penyalahgunaan Wewenang Penerima Kuasa Dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli Tanah Dan Kuasa Menjual (Putusan Nomor: 173/K/Pdt/2012)*. Jurnal Repertorium. Vol. 5 (1), (2018), hlm.179.

yang disembunyikan tersebut. Perjanjian tersebut dikenal dengan perjanjian simulasi,<sup>9</sup> dengan adanya perjanjian simulasi tersebut menimbulkan permasalahan berupa konflik maupun sengketa.

Hal ini membuat pihak kreditur dalam perjanjian utang piutang tersebut tidak memperdulikan keadaan pihak debitur. Terkadang salah satu pihak hanya menguntungkan diri sendiri dan tanpa disadari merugikan pihak lain yang terdapat dalam perjanjian tersebut. Pihak yang diuntungkan tidak menyadari bahwa perjanjian tersebut tidak absah, dikarenakan terdapat unsur cacat kehendak dan penyalahgunaan keadaan serta causa yang tidak halal. Suatu perjanjian yang dapat diuji keabsahannya harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdara, maka apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhi perjanjian tersebut menjadi batal, tidak sah atau bahkan batal demi hukum. Berdasarkan dari uraian tersebut peneliti ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan yang ada dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Didasari dengan Perjanjian Utang Piutang terhadap Para Pihak dan Notaris.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah dikemukakan, maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang bagi para pihak?

---

<sup>9</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 87.

2. Apakah notaris bertanggungjawab terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang?

### **C. Tujuan Penelitian**

Sebagai penelitian ilmiah, penelitian ini bertujuan untuk mengungkapkan jawaban dari permasalahan yang diangkat oleh peneliti, adapun tujuan dari penelitian ini sebagai berikut:

1. Untuk menganalisa akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang bagi para pihak.
2. Untuk menganalisa lebih lanjut tanggung jawab notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang.

### **D. Manfaat Penelitian**

Sehubungan dengan tujuan penelitian yang akan dilakukan maka manfaat dan hasil yang diharapkan dari penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

#### **1. Manfaat Teoritis**

Secara teoritis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan. Hasil penelitian ini diharapkan pula dapat memberikan sumbangan bagi perkembangan ilmu hukum, khususnya bidang kenotariatan berkaitan dengan akibat hukum atas akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang terhadap para pihak dan notaris.

#### **2. Manfaat Praktis**

Secara praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan masukan bagi notaris dalam menjalankan jabatannya dengan menerapkan prinsip kehati-hatian dan para pihak mengenai akibat hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang terhadap para pihak dan notaris.

#### E. Orisinalitas Penelitian

Berdasarkan hasil penelurusan yang dilakukan peneliti, peneliti menemukan beberapa hasil penelitian dari peneliti lain yang membahas permasalahan yang sama dengan peneliti lakukan dan memiliki beberapa perbedaan, oleh karena itu untuk membuktikan orisinalitas penelitian ini dibutuhkan tinjauan terhadap penelitian-penelitian yang sudah ada. Pada bagian ini peneliti akan memaparkan beberapa penelitian serupa yang pernah dilakukan kemudian akan dijelaskan persamaan dan perbedaan dengan penelitian ini yang belum pernah dilakukan. Penelitian-penelitian yang telah dilakukan antara lain:

No.	Nama	Judul Penelitian	Perbedaan
1.	Siti Nurhikmah <sup>10</sup>	Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Penyelesaian Hutang Piutang Dalam Perspektif Hukum Perjanjian	1) Permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini adalah Bagaimana perlindungan hukum para pihak terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas penyelesaian hutang piutang? Dan Bagaimana akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli atas penyelesaian utang piutang dalam perspektif hukum perjanjian? 2) Hasil Penelitian menunjukkan bahwa

<sup>10</sup> Siti Nurhikmah, *Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Penyelesaian Hutang Piutang Dalam Perspektif Hukum Perjanjian*, 2022, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Jambi, Jambi.

		<p>perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh pihak yang pada pokoknya adalah perjanjian hutang piutang kemudian diikuti dengan kuasa menjual tentu tidak diperbolehkan, karena syarat sah perjanjian tidak terpenuhi. Perlindungan Hukum para pihak akibat perjanjian pengikatan jual beli atas penyelesaian hutang piutang bahwasannya pemberian perlindungan hukumnya ditujukan kepada para pemegang sertifikat hak atas tanah, dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang mana memberikan perlindungan kepada seseorang yang tercantum namanya dalam sertifikat tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah setelah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi serta akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Penyelesaian Hutang Piutang tersebut tidak dapat diterima.</p> <p>3) Perbedaannya dengan penelitian ini adalah fokus penelitian akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak yang kemudian dibuat PPJB dengan hak membeli kembali, terdapat unsur cacat kehendak dan tidak adanya causa yang halal berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan ditinjau</p>
--	--	---

			dengan Pasal 12 UUHT yang melarang memperjualbelikan objek jaminan sehingga membuat aktanya menjadi terdegradasi atau batal demi hukum. Dan mengetahui apakah notaris bertanggungjawab terhadap akta PPJB tersebut, berkaitan dengan kebenaran formil mengenai syarat formil suatu akta berdasarkan UUJN dan syarat materiil berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata terhadap PPJB yang dibuat berdasarkan kewenangannya dalam membuat akta otentik.
2.	Ivan Chairunnanda Kusuma Putra, S.H. <sup>11</sup>	Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang	<p>1) Permasalahan dalam penelitian adalah Bagaimana perlindungan hukum terhadap Notaris dalam pembuatan perikatan jual beli untuk kepentingan pengakuan hutang? Dan Bagaimana keabsahan perjanjian perikatan jual beli tersebut, serta tanggung jawab para pihak apabila ada salah satu pihak yang mengalami wanprestasi?</p> <p>2) Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap akta jual beli Notaris yang dibuat untuk kepentingan utang piutang masih banyak kelemahan: aturan-aturan hukum formal yang secara penuh belum dapat melindungi hak-hak para pihak, seperti belum adanya kekuatan hukum pada akta tersebut apabila terjadi</p>

<sup>11</sup> Ivan Chairunnanda Kusuma Putra, S.H., *Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang*, 2018, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.

		<p>wanprestasi; juga terdapat kemungkinan dilakukan pembatalan akta, karena seharusnya akta perikatan jual beli dengan akta utang piutang dipisah, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan UU.</p> <p>Keabsahan akta Notaris serta akibat hukum dan tanggung jawab para pihak apabila terjadi wanprestasi, perjanjian perikatan jual beli yang digunakan untuk kepentingan pengakuan hutang tidak memiliki kekuatan hukum, dan keabsahan akta tersebut ada kemungkinan dibatalkan karena tidak sesuai dengan undang-undang, sehingga apabila terjadi wanprestasi maka besar kemungkinan akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan, karena terdapat penyelubungan hukum di dalamnya, hal ini tergantung dari keputusan Hakim dalam memutuskan perkara tersebut.</p> <p>3) Perbedaannya dengan penelitian ini adalah fokus penelitian akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak yang kemudian dibuat PPJB dengan hak membeli kembali, terdapat unsur cacat kehendak dan tidak adanya causa yang halal berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan ditinjau dengan Pasal 12 UUHT yang melarang memperjualbelikan objek jaminan sehingga membuat aktanya menjadi terdegradasi atau batal demi hukum. Dan mengetahui</p>
--	--	--



			apakah notaris bertanggungjawab terhadap akta PPJB tersebut, berkaitan dengan kebenaran formil mengenai syarat formil suatu akta berdasarkan UUJN dan syarat materiil berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata terhadap PPJB yang dibuat berdasarkan kewenangannya dalam membuat akta otentik.
3.	Raymond Aristyo <sup>12</sup>	Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta PPJB Dan Akta Kuasa Untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang	<p>1) Permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimanakah akibat hukum dari suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang, berdasarkan pertimbangan hukum atas putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 369/Pdt.G/2016/PN SMG? Dan Bagaimanakah tanggungjawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk Menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang, berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 369/Pdt.G/2016/PN SMG?</p> <p>2) Hasilnya menyimpulkan bahwa akibat hukum atas Akta tersebut dalam pertimbangan hakimnya menyatakan bahwa</p>

<sup>12</sup> Raymond Aristyo et al., *Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta PPJB Dan Akta Kuasa Untuk Menjual Sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang*, Vol. 9, no. No. 12 (2021): 2415–27, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/78550>.

		<p>oleh karena tidak terpenuhinya sebab halal atas lahirnya perjanjian tersebut, maka perjanjian tersebut dinyatakan batal demi hukum dan Notaris dihukum untuk tunduk dan patuh terhadap putusan yang telah dijatuhkan oleh Pengadilan Negeri Semarang dan secara tanggung renteng bertanggung jawab untuk membayar biaya perkara yang timbul sudah tepat dikarenakan sebagai Notaris dalam menjalankan jabatannya wajib lebih cermat dan berhati-hati dalam pembuatan akta demi menghindari kerugian oleh pihak lain terhadap akta yang dibuat dengan berpedoman pada peraturan dan kode etik notaris.</p> <p>3) Perbedaannya dengan penelitian ini adalah fokus penelitian akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak yang kemudian dibuat PPJB dengan hak membeli kembali, terdapat unsur cacat kehendak dan tidak adanya causa yang halal berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan ditinjau dengan Pasal 12 UUHT yang melarang memperjualbelikan objek jaminan sehingga membuat aktanya menjadi terdegradasi atau batal demi hukum. Dan mengetahui apakah notaris bertanggungjawab terhadap akta PPJB tersebut, berkaitan dengan kebenaran formil</p>
--	--	---

			mengenai syarat formil suatu akta berdasarkan UUJN dan syarat materiil berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata terhadap PPJB yang dibuat berdasarkan kewenangannya dalam membuat akta otentik.
4.	Christopher Nicolas Cowandy <sup>13</sup>	Kedudukan Hukum Perjanjian Utang Piutang Di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli	<p>1) Permasalahan dalam penelitian ini adalah Bagaimana keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebagai jaminan bagi Perjanjian Utang Piutang? Dan Bagaimana kepastian hukum mengenai Perjanjian Utang Piutang yang dilakukan tersebut?</p> <p>2) Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta tersebut merupakan akta yang sah di depan hukum sepanjang dibuatnya perjanjian itu sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun PPJB dengan Kuasa Menjual ini tidak dapat dijadikan sebagai jaminan dalam sebuah perjanjian utang-piutang. Hal ini karena perjanjian jual-beli dan utang-piutang memiliki dua konstruksi yang berbeda karena prinsip yang berbeda pula. kedudukan perjanjian utang-piutang yang menjadikan PPJB dengan Kuasa Menjual sebagai jaminan, tidak akan memiliki kepastian hukum. Hal ini dikarenakan PPJB dengan Kuasa Menjual yang dibuat</p>

<sup>13</sup> C N Cowandy, *Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, *Jurnal Education and Development* 9, no. 4 (2021): 1–4, <https://ojs.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/78550>.

		<p>sebagai jaminan itu mengalami cacat kehendak dikarenakan pihak debitur tidak memiliki kehendak untuk menjual tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan melalui PPJB tersebut.</p> <p>3) Perbedaannya dengan penelitian adalah fokus penelitian ini akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak yang kemudian dibuat PPJB dengan hak membeli kembali, terdapat unsur cacat kehendak dan tidak adanya causa yang halal berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara, dan ditinjau dengan Pasal 12 UUHT yang melarang memperjualbelikan objek jaminan sehingga membuat aktanya menjadi terdegradasi atau batal demi hukum. Dan mengetahui apakah notaris bertanggungjawab terhadap akta PPJB tersebut, berkaitan dengan kebenaran formil mengenai syarat formil suatu akta berdasarkan UUJN dan syarat materiil berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara terhadap PPJB yang dibuat berdasarkan kewenangannya dalam membuat akta otentik.</p>
--	--	---

## **F. Tinjauan Pustaka**

### **1. Jual Beli**

#### **a. Jual Beli Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria**

Undang-Undang Pokok Agraria tidak menjelaskan secara tegas

mengenai definisi Jual Beli Hak Atas Tanah, mengingat Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwa hukum tanah nasional adalah berdasarkan hukum adat. Maka pengertian jual beli hak atas tanah menurut hukum tanah nasional adalah pengertian jual beli hak atas tanah menurut hukum adat. Hukum Adat yang dimaksud pasal tersebut adalah hukum adat yang telah dihilangkan dari cacat-cacatnya atau hukum adat yang telah disempurnakan serta bersifat nasional.<sup>14</sup>

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu berkaitan dengan jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebut sebagai hak yang dialihkan. Dialihkan artinya menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar dan hibah wasiat. Sehingga meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan/peralihan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yaitu dengan jual beli.

#### **b. Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali**

Jual beli merupakan perjanjian timbal balik dimana kegiatan membeli dan menjual atas suatu benda akan melahirkan hak dan kewajiban yang mengikat para pihak. Sehingga dalam pelaksanaan jual beli terjadi dua sisi hukum perdata, yaitu hukum kebendaan dan hukum

---

<sup>14</sup> Ardiansyah Zulhadji, *Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Lex Crimen* Vol. V Nomor. 4 (2016): 31–35, <https://www.neliti.com/publications/151547/peralihan-hak-atas-tanah-melalui-jual-beli-tanah-menurut-undang-undang-nomor-5-t>.

perikatan secara bersama-sama. Sebagaimana disebutkan Pasal 1457 KUHPerdota menjelaskan: *"Jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"*.

Berdasarkan rumusan tersebut bahwa jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu, yang dalam hal ini yaitu bentuk penyerahan kebendaan yang dijual oleh penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual.<sup>15</sup> Selain jual beli, Peraturan Perundang-undangan juga mengatur mengenai jual beli dengan hak membeli kembali, sebagaimana menurut Pasal 1519 KUHPerdota: *"Kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji, dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barang yang dijualnya, dengan mengembalikan harga pembelian asal yang disertai penggantian yang disebutkan dalam Pasal 1532 KUHPerdota"*.

Penggantian di dalam Pasal 1532 KUHPerdota adalah penggantian biaya dalam menyelenggarakan pembelian dan penyerahan serta perbaikan terhadap barang yang diperjual belikan. Artinya, apabila tidak bertentangan perjanjian tersebut sebenarnya dapat dilaksanakan. Tujuan utama perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, adalah

---

<sup>15</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 7.

untuk menolong golongan ekonomi lemah untuk memperoleh pinjaman.<sup>16</sup> Dengan demikian perjanjian jual beli dengan hak untuk membeli kembali diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan asas kepatutan, ketertiban umum dan kesusilaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1337 KUHPerdata,

Objek dari perjanjian jual beli menurut Pasal 1458 KUHPerdata adalah barang-barang tertentu yang dapat ditentukan wujud dan jumlahnya, serta tidak dilarang menurut hukum yang berlaku untuk diperjual belikan karena perjanjian jual beli telah sah mengikat, apabila kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat tentang barang dan harga meski barang tersebut belum diserahkan maupun harganya belum dibayarkan.

## **2. Tanggung Jawab Hukum Perspektif Perdata**

Tanggung jawab secara perdata lahir ketika kewajiban kontraktual atau kewajiban yang non kontraktual tidak dipenuhi. Kewajiban kontraktual merupakan kewajiban yang muncul dari hubungan kontraktual. Hal ini berarti ada hubungan hukum yang sengaja diciptakan dan dikehendaki oleh para pihak yang membuat perjanjian/kontrak. Sedangkan yang dimaksud dengan kewajiban non kontraktual adalah kewajiban yang lahir karena Undang-Undang yang menentukan. Dengan demikian, hubungan hukum yang ada tidak didasarkan pada suatu kesepakatan melainkan pada suatu

---

<sup>16</sup> Dewi Wulan Fasya, *Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Fikih Syafi'i)*, *Jurisdictie* 6, No. 1 (2017): 50, <https://doi.org/10.18860/j.v6i1.4089>.

perbuatan yang oleh hukum telah ditetapkan sebagai suatu hubungan hukum yang melahirkan hak dan kewajiban.<sup>17</sup>

Salah satu kewajiban yang telah ditentukan oleh Undang-Undang adalah kewajiban untuk memberikan ganti rugi akibat dari suatu perbuatan yang melawan hukum (*onrecht matige daad*) baik yang dilakukan karena kesalahan sendiri (Pasal 1365) maupun karena kesalahan orang lain yang berada di bawah pengawasannya (Pasal 1367) dalam banyak literatur tanggung jawab demikian disebut sebagai tanggung jawab kualitatif atau *vicarious liability* serta kerugian yang disebabkan kelalaian orang lain (Pasal 1366).<sup>18</sup> Berdasarkan penjelasan tersebut, artinya gugatan ganti rugi secara perdata dapat diajukan sebagai akibat adanya kerugian yang timbul karena kewajiban kontraktual dari suatu perjanjian yang tidak terpenuhi (wanprestasi) dan adanya kerugian akibat suatu perbuatan manusia yang melawan hukum baik karena kesalahannya ataupun karena kelalaian dari yang membuat kerugian.

Dengan tujuan demi kepastian hukum, maka pembentuk Undang-Undang telah menentukan unsur-unsur pertanggungjawaban sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1365 KUHPperdata. Berikut rumusan ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata: “*Setiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada seorang yang lain, mewajibkan orang yang*

---

<sup>17</sup> Y. Sari Murti Widiyastuti, *Asas-Asas Pertanggungjawaban Perdata*, (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, 2020), hlm. 9.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm 9-10.



karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”. Dalam pasal tersebut dapat disimpulkan adanya unsur-unsur sebagai berikut:<sup>19</sup>

1. Perbuatan yang melawan hukum;
2. Harus ada kesalahan;
3. Harus ada kerugian yang ditimbulkan;
4. Adanya hubungan *causal* antara perbuatan dan kerugian yang ditimbulkan.

Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, tidak dijelaskan secara tegas mengenai definisi perbuatan melawan hukum itu sendiri. Sehingga menurut paham yang luas, suatu perilaku dapat dikatakan melawan hukum apabila:<sup>20</sup>

a. Melanggar hak orang lain

Hal ini dimaksud dengan melanggar hak subyektif orang lain yang telah diatur dalam Undang-Undang. Hak subyektif adalah suatu kewenangan yang didasarkan atas hukum obyektif. Menurut Scholten sebagaimana dikutip oleh Satrio,<sup>21</sup> menjelaskan bahwa *recht* pada *subyektif recht* berarti kewenangan tidak dapat dipisahkan dari hukum obyektif.

b. Bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku

Dikatakan perbuatan melanggar hukum apabila perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban menurut Undang-Undang. Hukum

---

<sup>19</sup> *Ibid*, hlm. 23.

<sup>20</sup> Satrio J., *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, (Bandung: Alumni, 1993), hlm. 164.

<sup>21</sup> *Ibid*, hlm. 173.

umum yang bersifat mengikat yang dikeluarkan oleh kekuasaan yang berwenang. Tindakan yang bertentangan dengan hak atau kewajiban yang diatur dalam Undang-Undang adalah *onrechtmatig*, baik dalam arti formil maupun materiil. Artinya semua perilaku yang bertentangan dengan Undang-Undang adalah *onrechtmatig* karena ada kewajiban hukum bagi setiap orang untuk mematuhiya.<sup>22</sup>

c. Bertentangan dengan kesusilaan

Bertentangan dengan kesusilaan berarti melanggar kaidah-kaidah moral yang berlaku di dalam masyarakat sebagai kaidah hukum yang tidak tertulis. Sehingga norma yang dilanggar harus disesuaikan berdasarkan ketentuan dan pendapat umum mengenai moral, hal-hal apa yang patut dan harus dilakukan dalam kehidupan bermasyarakat.

d. Bertentangan dengan kepatutan dalam memperhatikan kepentingan diri dan harta orang lain dalam pergaulan hidup (*maatschappelijke betamelijkheid*)

Suatu perbuatan dikatakan bertentangan dengan kepatutan, apabila seseorang dalam melakukan suatu perbuatan, mengabaikan kepentingan orang lain dan membiarkan kepentingan orang lain menjadi terganggu. Hal tersebut merupakan perbuatan tidak patut (*onbetamelijk*) dan oleh karenanya merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatig*).<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> *Ibid*, hlm 183.

<sup>23</sup> Nico, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, (Yogyakarta: Center for Documentation and Studies of Business Law, 2003), hlm. 94.

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penulisan tesis ini dilakukan dengan metode penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang didapatkan melalui studi kepustakaan.<sup>24</sup> Studi kepustakaan merupakan penelitian dengan cara mengumpulkan, menelusuri dan mempelajari dokumen-dokumen untuk menganalisa asas-asas hukum serta kaidah-kaidah hukum yang dapat memberikan informasi atau keterangan yang dibutuhkan dalam penelitian ini.<sup>25</sup> Sehingga penelitian hukum normatif dipakai oleh peneliti karena, penelitian ini akan mengkaji tentang akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak dan notaris dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur.

### **2. Objek Penelitian**

Objek dalam penelitian ini adalah pokok permasalahan yang akan diteliti dalam penelitian yaitu mengenai perjanjian jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/Pdt/2016.

### **3. Bahan Hukum Penelitian**

Sumber data dalam penelitian normatif ini diperoleh dari dokumen-dokumen dan penelitian kepustakaan yang merupakan sumber hukum sekunder,

---

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2001), hlm. 14.

<sup>25</sup> *Ibid.*

terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yang terdiri atas :

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yang diambil dalam penulisan tesis ini berbentuk peraturan perundang-undangan diantaranya:

- a) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- c) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- d) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 Tentang Jabatan Notaris;
- e) Kode Etik Notaris;
- f) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/PDT/2016;
- g) Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 68/PDT/2015/PT YYK;
- h) Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 53/PDT.G/2015/PN SMN, dan;
- i) Peraturan perundang-undangan lainnya.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu data yang diperoleh dari dokumen-dokumen resmi, buku-buku yang didapat melalui studi kepustakaan diantaranya terdiri dari buku-buku mengenai Hukum Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Peraturan Jabatan Notaris dan Tanggung Jawab, Akta

Autentik, jurnal hukum berkaitan dengan akta otentik dan kebatalan perjanjian, dan hasil karya ilmiah lainnya untuk mencari konsep, teori serta pendapat berkaitan dengan penelitian yang diteliti.

### 3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah data yang menjelaskan bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum yang memberikan petunjuk dan mendukung terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.<sup>26</sup> Misalnya menggunakan kamus bahasa, kamus hukum dan sumber-sumber hukum lainnya.

## 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Teknik yang digunakan untuk memperoleh data dalam penulisan tesis ini adalah dengan metode penelitian kepustakaan (*library research*). Penelitian dilakukan dengan mengumpulkan data sekunder untuk memperoleh informasi melalui kajian kepustakaan berdasarkan literatur-literatur, teori-teori, peraturan perundang-undangan, tulisan para ahli dan bahan pustaka lain.<sup>27</sup> Dalam penelitian ini alat pengumpulan data yang digunakan berupa studi dokumen. Studi dokumen diperlukan untuk memperoleh data sekunder dengan mempelajari, mengidentifikasi, mengkaji dan menganalisis data sekunder yang berkaitan dengan

---

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cet. III, Jakarta, Universitas Indonesia, 2010, hlm 53.

<sup>27</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penulisan Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007, hlm. 91.

objek penelitian.<sup>28</sup> Data sekunder diperoleh dengan mempelajari buku-buku, hasil penelitian dan dokumen peraturan perundang-undangan serta putusan pengadilan.

## 5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini yaitu *pertama*, menggunakan pendekatan perundang-undangan (*Statute Approach*) digunakan dalam penelitian ini untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan fokus dari penelitian.<sup>29</sup> *Kedua*, Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) dengan menggunakan pendekatan konseptual peneliti perlu merujuk prinsip-prinsip hukum yang dapat ditemukan dalam pandangan-pandangan para ahli hukum ataupun doktrin-doktrin hukum.<sup>30</sup> *Ketiga*, Pendekatan Kasus (*Case Approach*), yang merupakan studi kasus terhadap suatu kasus tertentu dari berbagai aspek hukum, dilakukan dengan cara menelaah kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi dan telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.<sup>31</sup> Dalam penelitian normatif kasus-kasus tersebut dapat dipelajari melalui putusan pengadilan, untuk mengetahui aturan dan norma dalam praktik hukum.

## 6. Analisis Penelitian

Analisis penelitian data yang digunakan adalah metode deskriptif kualitatif, yaitu penelitian yang mengacu pada norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan serta norma-norma yang berkembang

---

<sup>28</sup> *Ibid.*

<sup>29</sup> Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Normatif*, (Malang: Bayumedia Publising, 2012), hlm. 300.

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm 93.

<sup>31</sup> *Ibid.*

dalam kehidupan masyarakat.<sup>32</sup> Metode ini merupakan suatu proses untuk mengatur, mengurutkan, menguraikan dan membahas serta menafsirkan hasil penelitian dengan sudut pandang atau perspektif tertentu yang disajikan secara deskriptif dengan menarasikan dan menggambarkan sesuai dengan permasalahan yang diteliti, sehingga menghasilkan kesimpulan dan jawaban yang baik.<sup>33</sup>

#### **H. Sistematika dan Kerangka Penulisan**

Sistematika penulisan hasil penelitian ini akan disusun oleh peneliti sebagai berikut:

*Bab pertama*, yaitu pendahuluan yang memuat uraian latar belakang masalah mengenai akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak dan notaris, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, dan sistematika pembahasan. Urgensi dari bab ini adalah untuk memberikan gambaran awal mengenai penelitian yang akan dilakukan.

*Bab kedua*, akan memuat kajian teoritik yang akan digunakan dalam penelitian ini, mulai dengan konsep dan kaidah hukum mengenai hukum perjanjian, perjanjian utang piutang dan jaminan, perjanjian jual beli, perjanjian simulasi, tinjauan umum mengenai tugas dan kewenangan notaris serta tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum.

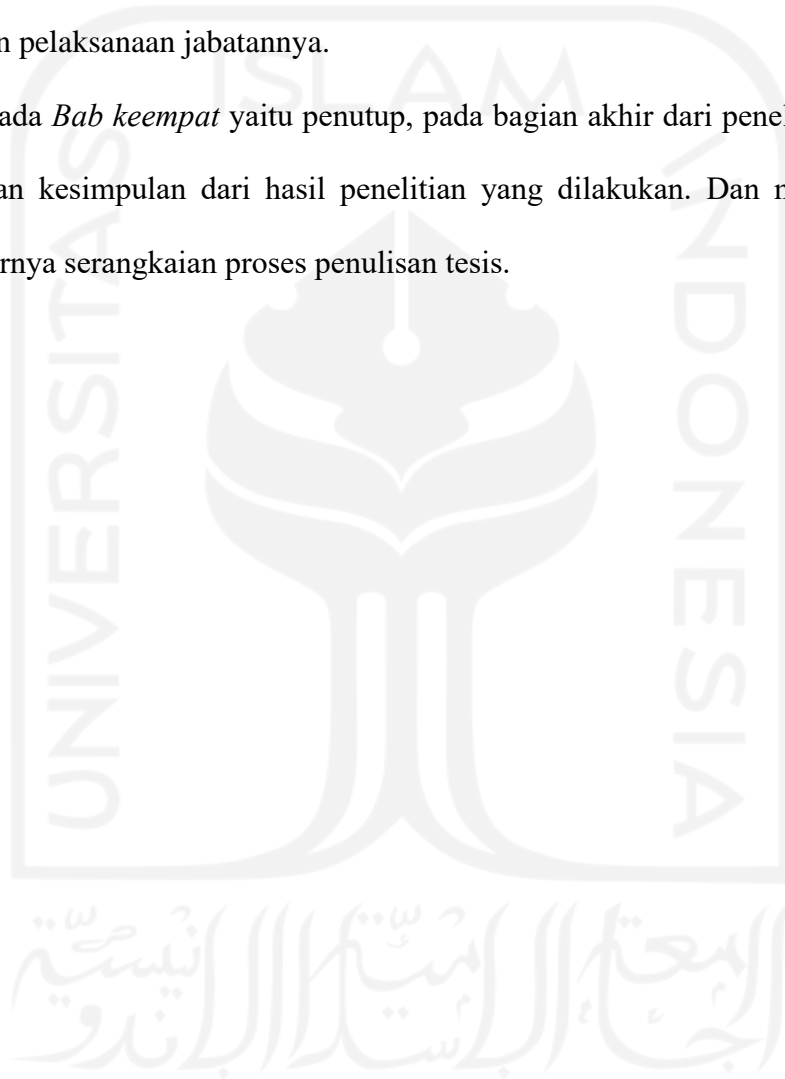
---

<sup>32</sup> Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009), hlm. 105.

<sup>33</sup> *Ibid.*

*Bab ketiga*, analisa mengenai akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang batal demi hukum berdasarkan putusan pengadilan. Serta membahas tentang tanggung jawab notaris terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang batal demi hukum, yang akan berpengaruh pada produk akta dan pelaksanaan jabatannya.

Pada *Bab keempat* yaitu penutup, pada bagian akhir dari penelitian ini akan diberikan kesimpulan dari hasil penelitian yang dilakukan. Dan menjadi tanda berakhirnya serangkaian proses penulisan tesis.





**BAB II**  
**KAJIAN TEORITIK TENTANG PERJANJIAN, KEWENANGAN**  
**NOTARIS DAN TANGGUNG JAWAB NOTARIS SEBAGAI PEJABAT**  
**UMUM**

**A. Tinjauan Umum tentang Perjanjian**

**1. Pengertian Perjanjian**

Perjanjian atau *Verbinten* merupakan suatu hubungan hukum kekayaan/harta benda antara dua orang atau lebih, yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>34</sup> Perjanjian sebagai hubungan hukum (*rechtsbetrekking*) yang berkaitan dengan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberi hak pada satu pihak dan kewajiban pada pihak lain tentang suatu prestasi. Hubungan hukum yang oleh hukum itu sendiri telah diatur dan disahkan cara perhubungannya. Oleh karena itu hubungan hukum dalam perjanjian, bukan suatu hubungan yang bisa timbul dengan sendirinya.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji dan mengikatkan dirinya kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pengertian perjanjian diatur dalam Pasal 1313 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.

Menurut Prof. Subekti, Suatu perjanjian adalah suatu peristiwa dimana

---

<sup>34</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1986), hlm. 6.

seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang tersebut saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Dari hubungan itu dinamakan perikatan, perjanjian yang dilakukan melahirkan perikatan antara dua orang yang membuatnya. Dalam bentuknya perjanjian itu berupa suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji-janji atau kesanggupan yang diucapkan atau ditulis.<sup>35</sup> Sedangkan Yahya Harahap mendefinisikan suatu perjanjian merupakan hubungan hukum kekayaan antara dua orang atau lebih, yang memberikan kekuatan hak pada suatu pihak untuk memperoleh prestasi dan mewajibkan pihak lain untuk melaksanakan prestasinya.<sup>36</sup>

## 2. Perjanjian Melahirkan Perikatan

Perikatan diatur dalam Pasal 1235 KUH Perdata yang menyatakan “*Dalam tiap-tiap perikatan untuk memberikan sesuatu adalah termasuk kewajiban dari yang berutang untuk menyerahkan kebendaan yang bersangkutan dan untuk merawatnya sebagai seorang bapak rumah tangga yang baik, sampai adanya penyerahan. Berdasarkan Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang berutang tersebut memiliki kewajiban tertentu sebelum terjadinya penyerahan*”. Artinya perikatan untuk memberikan sesuatu adalah perikatan untuk menyerahkan (*leveren*) dan merawat benda (prestasi) sampai saat penyerahan dilakukan. Dengan demikian yang berutang memiliki kewajiban untuk menyerahkan sesuatu yang merupakan kewajiban pokok dan untuk merawat sesuatu sampai adanya penyerahan.

---

<sup>35</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 1979), hlm. 1.

<sup>36</sup> Syahmin A.K., *Hukum Kontrak Internasional*, (Jakarta: Rajagrafindo Persada, 2006), hlm. 1.

Sumber perikatan dibagi menjadi 2 (dua), yaitu perikatan yang bersumber dari perjanjian dan perikatan yang bersumber dari undang-undang.<sup>37</sup>

- 1) Perikatan yang bersumber dari perjanjian Perikatan yang bersumber dari perjanjian ditegaskan dalam pasal 1233 KUH Perdata, bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan (perjanjian), maupun karena undang-undang. Perjanjian adalah sumber perikatan paling penting;
- 2) Perikatan yang bersumber dari Undang-undang.

Undang-undang sebagai sumber perikatan dibedakan menjadi dua, yaitu: undang-undang semata dan undang-undang dalam kaitannya dengan perbuatan orang. Perikatan yang lahir dari undang-undang semata adalah perikatan yang kewajiban didalamnya langsung diperintahkan oleh undang-undang. Perikatan yang lahir dari undang-undang akibat perbuatan orang adalah suatu perikatan yang timbul karena adanya perbuatan yang dilakukan seseorang dan kemudian undang-undang menetapkan adanya hak dan kewajiban yang timbul dari perbuatan tersebut. Perbuatan itu dibedakan menjadi dua macam yaitu perbuatan sesuai hukum (*rechtmatige daad*), dan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*).

Perikatan yang timbul dari undang-undang misalnya karena adanya perbuatan sesuai hukum adalah orang melakukan apa yang dinamakan pembayaran tanpa utang (*onverschuldigde betaling*) yang disebutkan dalam

---

<sup>37</sup> Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2011), hlm. 97.

pasal 1359 KUH Perdata. Disamping perbuatan sesuai hukum terdapat pula perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Perbuatan ini apabila dilakukan oleh seseorang, atas ketentuan undang-undang terjadi perikatan antara pelaku perbuatan melawan hukum itu dengan orang yang dirugikan akibat perbuatan tersebut seperti ditegaskan dalam pasal 1365 KUH Perdata. Dengan kata lain tiap-tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain menimbulkan kewajiban atas pelaku perbuatan yang karena kesalahannya timbul kerugian tersebut untuk memberikan penggantian kerugian.

Dari defenisi perikatan tersebut, maka dapat diketahui terdapat perbedaan antara perjanjian dengan perikatan. Perjanjian disini memiliki arti sebagai salah satu sumber perikatan. Perjanjian atau *verbinten* mengandung pengertian suatu hubungan hukum kekayaan atau harta benda antara dua orang atau lebih yang memberi kekuatan hak pada satu pihak untuk memperoleh prestasi dan sekaligus mewajibkan pada pihak lain untuk menunaikan prestasi.<sup>38</sup> Sedangkan hukum perikatan merupakan hukum pelengkap, konsensuil, dan obligatoir. Bersifat sebagai hukum pelengkap artinya jika para pihak membuat ketentuan masing-masing, setiap pihak dapat mengesampingkan peraturan dalam undang-undang. Bersifat konsensuil yang artinya ketika kata sepakat telah dicapai oleh masing-masing pihak, kontrak tersebut bersifat mengikat dan dapat dipenuhi dengan

---

<sup>38</sup> Lukman Santoso Az, Hukum Perikatan; Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerjasama, dan Bisnis, (Malang: Setara Press, 2016), hlm.7.

tanggung jawab. Sementara itu bersifat obligatoir artinya setiap perikatan yang telah disepakati bersifat wajib dipenuhi dan hak milik akan berpindah setelah dilakukan penyerahan kepada tiap-tiap pihak yang telah bersepakat.<sup>39</sup>

### 3. Syarat Sahnya Perjanjian

Suatu perjanjian memiliki syarat-syarat yang menjadi dasar agar perjanjian tersebut sah dan bersifat mengikat. Syarat-syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUHPerdota. Hal ini sangat perlu dipahami agar tercipta sebuah perjanjian yang sah. Dalam pasal 1320 KUHPerdota terdapat empat syarat agar suatu perjanjian dikatakan sah, yaitu:

#### a. Kesepakatan

Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, kesepakatan yang dimaksud berarti harus terdapat kesesuaian antara kehendak dan pernyataan para pihak. Kesepakatan menjadi tidak terpenuhi apabila berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdota, karena adanya paksaan (*dwang*), kekeliruan (*dwaling*), dan penipuan (*bedrog*) sebagaimana yang telah disebutkan dalam. Apabila kesepakatan timbul karena adanya paksaan, kekhilafan atau kekeliruan maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, dengan demikian kesepakatan ini merupakan salah satu syarat subjektif

---

<sup>39</sup> Ibid.

untuk sahnya suatu perjanjian.<sup>40</sup>

b. Kecakapan Bertindak

Kecakapan merupakan syarat umum untuk para pihak dapat melakukan perbuatan hukum yang sah. Setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali jika oleh undang-undang dinyatakan tidak cakap (Pasal 1329 KUHPerduta). Menurut Pasal 1330 KUHPer, mereka yang tidak cakap membuat suatu perjanjian:

- 1) Orang yang belum dewasa;
- 2) Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan;
- 3) Orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang, dan semua orang kepada siapa undang-undang telah dilarang membuat perjanjian tertentu.

Akibat hukum dari ketidakcakapan ini adalah bahwa perjanjian yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui putusan pengadilan.

c. Suatu Hal Tertentu

Suatu hal tertentu artinya berkaitan dengan objek perjanjian yang harus jelas dan dapat ditentukan, yaitu benda yang dapat diperdagangkan berdasarkan Pasal 1332 KHPerduta. Menurut Pasal 1333 KUHPerduta, benda yang menjadi objek suatu perjanjian harus tertentu atau setidaknya-tidaknya harus ditentukan jenisnya. Objek

---

<sup>40</sup> Hetty Hassanah, *Aspek Hukum Perdata di Indonesia*, (Yogyakarta: Deepublish, 2014), hlm. 66.

tertentu itu dapat berupa benda, yang sekarang ada dan nanti akan ada, kecuali benda warisan sebagaimana diatur dalam Pasal 1334 KUHPerdota. Perjanjian dalam objeknya melanggar ketentuan yang berlaku, sebagai syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum artinya sejak semula perjanjian dianggap tidak pernah ada sehingga tidak ada dasar untuk saling menuntut.<sup>41</sup>

d. Sebab (Kausa) yang Halal

Suatu sebab yang halal merupakan juga syarat objektif untuk sahnya suatu perjanjian. Kata “sebab” dalam bahasa latin disebut *causa*, hal ini berkaitan dengan isi perjanjian yang tidak bertentangan dengan ketertiban umum, kesusilaan, dan undang-undang (Pasal 1337 KUHPerdota). Ketentuan ini tidak memperdulikan apa yang menjadi sebab orang mengadakan suatu perjanjian dengan syarat tidak melanggar Pasal 1337 KUHPerdota, yang perlu diperhatikan adalah isi dari perjanjian yang menggambarkan tujuan yang akan dicapai. Menurut Pasal 1335 KUHPer, suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum.

#### 4. Unsur-unsur Perjanjian

Secara prinsip, para pihak bebas untuk menentukan dan mengatur sendiri isi kontraknya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak. Unsur-unsur yang ada

---

<sup>41</sup> *Ibid*, hlm. 68.

dalam suatu kontrak sendiri dapat diklasifikasikan sebagai berikut:<sup>42</sup>

- 1) Unsur *Essensialia*; Unsur utama dari suatu perjanjian. yang harus ada jika unsur ini tidak ada, maka perjanjian tersebut bukanlah suatu perjanjian. Adapun yang dimaksud adalah hal yang menjadi prestasi para pihak dalam melakukan suatu perjanjian. Misalnya tentang “harga” pada suatu Perjanjian Jual Beli.
- 2) Unsur *Naturalia*; Unsur dari suatu perjanjian yang memiliki sifat “dianggap ada” tanpa perlu diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang melakukan suatu perjanjian. Hal tersebut dapat ditemukan dalam pasal 1476 KUHPerdota.
- 3) Unsur *Accidentalialia*; Unsur ini merupakan bagian dari perjanjian yang tidak mendapat pengaturan dalam hukum namun diserahkan kepada para pihak untuk mengaturnya sesuai dengan asas kebebasan berkontrak (*freedom of contract*). Bagian dari perjanjian yang merupakan ketentuan yang diperjanjikan secara khusus oleh para pihak yang melakukan perjanjian

## 5. Asas-Asas Perjanjian

Hukum perjanjian yang diatur dalam ketentuan Buku III KUHPerdota menganut sistem terbuka dan mengandung asas kebebasan berkontrak. Selain asas kebebasan berkontrak ada beberapa asas dimana perjanjian para pihak harus berpegangan pada asas-asas berikut berdasarkan makna yang terkandung

---

<sup>42</sup> Munir Fuady, *Hukum Perbankan Modern*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1999), hlm. 28.



dalam Pasal 1338 KUHPerdota. Asas-asas hukum yang perlu diperhatikan oleh para pihak dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian adalah sebagai berikut :

a. Asas Konsensual (Persesuaian Kehendak)

Kata konsensual, berasal dari bahasa latin “*consensus*”, yang berarti sepakat.<sup>43</sup> Artinya bahwa suatu perjanjian lahir sejak ada kata sepakat atau persesuaian kehendak diantara para pihak yang membuat perjanjian tersebut.<sup>44</sup> Asas ini sesuai dengan syarat sahnya perjanjian Pasal 1320 KUHPerdota, unsur pertama dalam pasal ini ditentukan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah adanya kesepakatan para pihak. Hal tersebut memiliki makna bahwa perjanjian itu dikatakan sah apabila sudah ada kata sepakat oleh kedua belah pihak atau dalam artian hal ini sudah timbul akibat hukum setelah kata sepakat dilakukan mengenai pokok perjanjian. Kata sepakat atau tidaknya hanya dapat secara lisan, ada beberapa perjanjian tertentu yang harus dibuat secara tertulis dengan tujuan untuk sebagai alat bukti pelengkap dari pada yang diperjanjikan.

b. Asas Kebebasan Berkontrak

Hukum di Indonesia memberikan kebebasan untuk mengadakan perjanjian yang dikehendaki dengan syarat tidak

---

<sup>43</sup> Budiman NPD Sinaga, *Hukum Kontrak dan Penyelesaian Sengketa dari Perspektif Sekertaris*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2009), hlm. 15.

<sup>44</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, (Yogyakarta: FH UII Press, 2013), hlm. 90.

bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.<sup>45</sup> Asas ini berdasarkan dari ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yaitu “*semua perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*”. Asas kebebasan berkontrak merupakan suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak, untuk :

- 1) Membuat atau tidak membuat perjanjian;
- 2) Mengadakan perjanjian dengan siapapun;
- 3) Menentukan isi perjanjian, pelaksanaan dan persyaratan;
- 4) Menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan.

Kebebasan berkontrak memiliki arti bahwa para pihak yang tunduk dalam perjanjian bebas menentukan hak dan kewajibannya.

c. Asas *Pacta Sunt Servanda* (Kepastian Hukum)

Asas *Pacta Sunt Servanda* yaitu suatu perjanjian menjadi hukum bagi para pihak yang membuat perjanjian, sehingga harus mematuhi segala yang tercantum dalam perjanjian.<sup>46</sup> Asas ini tercantum dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang mengatakan bahwa “*semua Perjanjian yang dibuat secara sah, berlaku sebagai undang-undang, bagi mereka yang*

---

<sup>45</sup> A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, (Yogyakarta: 2010), hlm. 9.

<sup>46</sup>Ery Agus Priyono, “Peranan Asas Itikad Baik Dalam Kontrak Baku,” n.d., 13–22, <https://www.ptonline.com/articles/how-to-get-better-mfi-results>.

membuatnya”. Asas ini memberi pengaturan bahwa suatu perjanjian yang telah dibuat secara sah memiliki kekuatan hukum yang penuh dan mengikat bagi para pihak.

d. Asas Itikad Baik

Ketentuan tentang asas itikad baik berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, yaitu: “*Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*”. Asas itikad baik merupakan asas yang harus melandasi hubungan para pihak, artinya dalam pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus jujur, terbuka dan saling percaya. Tidak boleh terdapat maksud untuk melakukan tipu daya atau menutup-nutupi keadaan sebenarnya. Dengan demikian suatu perjanjian antara para pihak harus didasarkan pada kejujuran untuk mencapai tujuan bersama.

e. Asas *Obligatoir*

Asas ini memiliki arti bahwa suatu perjanjian telah dibuat maka para pihak adalah terikat atau janji itu mengikat, tetapi keterikatannya tersebut hanyalah sebatas timbulnya hak dan kewajiban bagi masing-masing. Sehingga untuk pemenuhan prestasinya belum dapat dilakukan, karena kontrak kebendaannya belum terjadi dalam perjanjian kebendaan atau yang dikenal dengan istilah penyerahan (*levering*).<sup>47</sup>

---

<sup>47</sup> Munir Fuady, *Op. Cit.*, hlm. 13.

## 6. Bentuk Perjanjian

Bentuk suatu perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, dengan demikian perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian tertulis dapat dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak, apabila pihak-pihak dalam suatu perjanjian mengalami perselisihan.<sup>48</sup> Bentuk perjanjian terbagi atas :

- a. Perjanjian secara lisan yaitu bentuk perjanjian yang paling sederhana, karena hanya dengan saling mengucapkan janji perjanjian dapat terbentuk. Biasanya dilakukan dalam kehidupan sehari-hari antara para pihak dalam hubungan yang bersifat sederhana.
- b. Perjanjian secara tertulis biasa disebut dengan istilah kontrak. Perjanjian tertulis atau kontrak dibuat dalam bentuk akta yang terdiri dari 2 (jenis), yaitu:
  - 1) Akta Otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya (Pasal 1868 KUH Perdata). Keistimewaan akta otentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (volledig bewijs tentang apa yang dimuat di dalamnya).
  - 2) Akta di Bawah tangan, yaitu akta yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan dengan disertai pembubuhan tanda tangan sebagai bukti persetujuan (kesepakatan) dihadapan para saksi,

---

<sup>48</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2021), hlm. 43.

tanpa melalui bantuan pejabat umum.

## 7. Prestasi dan Wanprestasi

### a. Prestasi

Sesuatu yang disebut juga dengan prestasi menurut Pasal 1234

KUHPerdara dapat berupa:

- a) Menyerahkan sesuatu;
- b) Melakukan suatu perbuatan;
- c) Tidak melakukan suatu perbuatan.

Prestasi (*prestatie performance*), adalah adanya obyek hukum atau sesuatu hal yang diperikatkan sehingga melahirkan hubungan hukum.<sup>49</sup> Menurut ketentuan pasal 1233 KUHPerdara, tiap-tiap perikatan lahir dari kontrak dan undang-undang. Artinya baik secara formil maupun materil yaitu merupakan peraturan yang tertulis. Maksud dalam Pasal 1233 KUHPerdara yang juga diartikan sebagai hukum, yaitu mencakup undang-undang (hukum tertulis) maupun hukum tidak tertulis (hukum adat). Artinya, bahwa perikatan dapat timbul bukan hanya dari perjanjian atau undang-undang saja, tetapi juga dari hukum adat, (hukum tidak tertulis) seperti misalnya gadai atas tanah secara adat.<sup>50</sup>

### b. Wanprestasi

Suatu perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban yang lahir

<sup>49</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, (Bandung: McGraw-Hill, 1978), hlm. 94.

<sup>50</sup> Lukman Santoso Az, *Hukum Perikatan*, (Malang: Setara Press, 2016), hlm. 7.

dari perikatan untuk dipenuhi oleh pihak-pihak baik debitur maupun kreditur. Terdapat istilah pemenuhan prestasi maka dimungkinkan terjadinya suatu wanprestasi, artinya tidak terpenuhi kewajiban baik dalam bentuk kelalaian atau kealpaan yang dilakukan oleh debitur dalam memenuhi kewajibannya kepada kreditur. Wanprestasi tersebut terdiri dari :<sup>51</sup>

- a) Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat pada waktunya. Dengan kata lain, terlambat melakukan prestasi, artinya meskipun prestasi itu dilaksanakan atau diberikan, tetapi tidak sesuai dengan waktu penyerahan dalam perikatan. Prestasi yang demikian bisa disebut juga sebagai kelalaian.
- b) Tidak memenuhi prestasi, artinya prestasi itu tidak hanya terlambat, tetap juga tidak bisa lagi dijalankan disebabkan karena :
  - 1) Pemenuhan prestasi tidak mungkin lagi dilaksanakan karena barangnya telah musnah;
  - 2) Prestasi kemudian sudah tidak berguna lagi, karena saat penyerahan mempunyai arti yang sangat penting.
- c) Memenuhi prestasi tidak sempurna, artinya prestasi diberikan, tetapi tidak sebagaimana mestinya.

## **8. Perjanjian Bernama dan Perjanjian Tidak Bernama**

### **a. Perjanjian Bernama (*Nominaat*)**

---

<sup>51</sup> I Ketut Oka Setiawan, *Op. Cit.*, hlm. 17.

Perjanjian bernama disebut juga perjanjian khusus yaitu perjanjian yang mempunyai nama khusus, maksudnya perjanjian tersebut diatur dalam KUHPerdota dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang, berdasarkan jenis yang paling banyak digunakan sehari-hari.<sup>52</sup> Perjanjian-perjanjian yang dikenal dengan nama tertentu dan mempunyai pengaturannya secara khusus. Misalnya yaitu :

a) Perjanjian Jual Beli, diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdota, yaitu:

*“Jual beli adalah suatu persetujuan atau perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.*

b) Perjanjian Tukar-Menukar, diatur dalam Pasal 1541 KUHPerdota,

yaitu: *“Perjanjian tukar-menukar ialah suatu persetujuan atau perjanjian, dengan mana kedua belah pihak mengikatkan diri untuk saling memberikan suatu barang secara timbal balik sebagai ganti suatu barang lain”.* Dalam hal ini Barang-barang yang dapat ditukar

adalah semua barang yang dapat diperjual belikan, subjek dari perjanjian tukar-menukar ialah para penukar barang, yang secara timbal balik memberikan barang sebagai ganti atas suatu barang yang lain.

c) Perjanjian Sewa-Menyewa, diatur dalam Pasal 1548 KUHPerdota,

---

<sup>52</sup> Mariam Darus Badruzaman, dkk.. *Kompilasi Hukum Perikatan*, Cetakan Pertama. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001), hlm. 67.

yaitu: *“perjanjian sewa-menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari suatu barang, selama waktu tertentu dan dengan bayaran suatu harga, yang oleh pihak tersebut belakangan telah disanggupi pembayarannya”*.

- d) Perjanjian Hibah, menurut Pasal 1666 KUHPerdara, yaitu: *“Penghibah adalah suatu persetujuan atau perjanjian dengan mana seorang penghibah meyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, tanpa dapat menariknya kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu”*.
- e) Perjanjian Untung-untungan, menurut Pasal 1774 KUHPerdara, yaitu: *“Suatu persetujuan untung-untungan ialah suatu perbuatan yang hasilnya, yaitu mengenai untung ruginya baik bagi semua pihak maupun bagi sementara pihak, tergantung pada suatu kejadian yang belum pasti”*.

b. Perjanjian Tidak Bernama (*Inominaat*)

Perjanjian tidak bernama adalah perjanjian yang tidak diatur dan tidak memiliki nama khusus dalam KUHPerdara, tetapi perjanjian ini banyak ditemui di dalam kehidupan sehari-hari.<sup>53</sup> Dengan kata lain perjanjian ini di dalam masyarakat mempunyai sebutan nama tertentu, akan tetapi tidak diatur secara khusus didalam undang-undang. Perjanjian yang jumlahnya tidak terbatas dan namanya disesuaikan pada kebutuhan pihak-

---

<sup>53</sup> *Ibid.*



pihak yang mengadakannya. Contoh perjanjian tidak Bernama yaitu perjanjian simulasi, perjanjian kerjasama, perjanjian bagi hasil, dan lain sebagainya.

## **9. Kebatalan dan Pembatalan Perjanjian**

Berakhirnya suatu perikatan dapat disebabkan oleh kebatalan atau pembatalan. Bahwa telah diketahui untuk suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang mengatur tentang syarat sahnya perjanjian. Syarat sahnya perjanjian dengan mana terbagi atas syarat sah subjektif dan syarat sah objektif. Pembatalan dan kebatalan tidak dijelaskan penerapannya dalam aturan tersebut di atas, artinya dalam keadaan bagaimana atau dengan alasan apa suatu perikatan atau perjanjian termasuk dalam kualifikasi kebatalan atau pembatalan.

Ketentuan Pasal 1320 angka 3 dan 4 KUHPerdara dalam hal musnahnya barang (suatu hal tertentu/objek) dan tidak adanya suatu sebab yang halal sebagai bentuk hapusnya perikatan, maka hal tersebut berkaitan dengan syarat sah objektif dari suatu perjanjian. Jika syarat objektif tidak dipenuhi, maka perjanjian batal demi hukum (*nietig*), tanpa perlu ada permintaan dari para pihak, dengan demikian perjanjian dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat pihak manapun.

Perjanjian yang batal secara mutlak dapat terjadi, jika syarat objektif suatu perjanjian yang dibuat tidak dipenuhi, padahal aturan hukum sudah menentukan untuk perbuatan hukum tersebut harus dibuat dengan cara yang sudah ditentukan atau berlawanan dengan kesusilaan atau ketertiban

umum,<sup>54</sup> karena perjanjian sudah dianggap tidak ada, maka sudah tidak ada dasar lagi bagi para pihak untuk saling menuntut atau menggugat dengan cara dan bentuk apapun. Misalnya jika suatu perjanjian wajib dibuat dengan akta Notaris atau PPAT, tapi ternyata tidak dilakukan, maka perbuatan hukum atau perjanjian tersebut batal demi hukum. Kebatalan seperti ini disebut kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*).

Ketentuan Pasal 1320 angka 1 dan 2 KUHPerdara, memberikan alasan kepada salah satu pihak dalam perjanjian untuk dapat dibatalkan perjanjian yang telah dibuat olehnya, maka hal tersebut berkaitan dengan syarat sah subjektif dari suatu perjanjian. Bahwa perjanjian dapat dibatalkan dalam hal sebagai berikut :<sup>55</sup>

- a. Tidak terjadi kesepakatan bebas dari para pihak yang membuat perjanjian, baik karena telah terjadi kekhilafan, paksaan atau penipuan pada salah satu pihak dalam pembuatan perjanjian. Kekhilafan, paksaan atau penipuan diatur dalam ketentuan Pasal 1321 sampai dengan 1328 KUHPerdara. Dalam hal ini, jika terjadi kondisi di atas maka hak untuk meminta pembatalan perjanjian adalah pada saat ia mengetahui telah terjadinya kekhilafan, paksaan atau penipuan pada dirinya.
- b. Salah satu pihak dalam perjanjian tidak cakap untuk bertindak dalam perbuatan atau hubungan hukum (lihat lebih lanjut Pasal

---

<sup>54</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Batas-Batas Kebebasan Berkontrak*, Yuridika, FH Universitas Airlangga, Volume 18, Nomor 3, Mei 2003, hlm. 203.

<sup>55</sup> Nanda Amalia, *Hukum Perikatan*, (Nanggroe Aceh Darussalam: Unimal Press, 2012), hlm. 49.

1330 dan 1331 KUH Perdata), dan atau tidak memiliki kewenangan untuk melakukan tindakan atau perbuatan hukum tertentu. Dalam hal ketidakcakapan, maka setelah pihak yang tidak cakap tersebut menjadi cakap atau oleh wakilnya yang sah adalah berhak untuk memintakan pembatalan perjanjian.

Apabila telah terjadi keadaan tersebut di atas, artinya perikatan yang telah lahir dari suatu perjanjian dapat batal demi hukum. Ketentuan mengenai hak untuk mengajukan pembatalan sendiri telah diatur dalam Pasal 1446 sampai dengan 1450 KUHPerduta. Pasal 1446 ayat 1 KUH Perdata menyatakan *“semua perikatan yang dibuat oleh orang-orang yang belum dewasa, atau orang-orang yang berada di bawah pengampuan adalah batal demi hukum dan atas tuntutan yang diajukan oleh atau dari salah satu pihak, harus dinyatakan batal (dibatalkan), semata-mata atas dasar kebelumdewasaan atau karena pengampuannya”*.<sup>56</sup>

Dalam konteks Hukum Perjanjian Indonesia menurut KUHPerduta, terdapat beberapa alasan untuk membatalkan perjanjian. Alasan tersebut dikelompokkan ke dalam lima kategori yaitu, sebagai berikut:<sup>57</sup>

- a) Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum;
- b) Tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian,

---

<sup>56</sup> *Ibid*, hlm. 50.

<sup>57</sup> Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, (Jakarta: PT Gramedia, 2010), hlm. 5.

mengakibatkan:

- 1) perjanjian batal demi hukum, atau
- 2) perjanjian dapat dibatalkan;
- c) Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat;
- d) Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *actio pauliana*;
- e) Pembatalan oleh pihak yang diberi wewenang khusus berdasarkan undang-undang.

Akibat hukum dari terjadinya kebatalan dan pembatalan ini adalah bahwa semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan sebelum perjanjian dibuat (ketentuan Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdara). Berlakunya syarat batal sebagai suatu sebab berakhirnya perikatan diatur dalam Pasal 1265 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa *"Suatu syarat batal adalah syarat yang apabila dipenuhi, menghentikan perikatan dan membawa segala sesuatu kembali pada keadaan semula, seolah-oleh tidak pernah ada suatu perikatan. Syarat ini tidak menanggukkan pemenuhan perikatan; hanyalah ia mewajibkan kreditor mengembalikan apa yang telah diterimanya, apabila peristiwa yang dimaksudkan terjadi"*.

## **B. Perjanjian Utang Piutang**

### **1. Pengertian Utang Piutang**

Utang piutang atau dapat disebut juga dengan pinjam meminjam

berdasarkan Pasal 1754 KUHPerdara menyatakan “*Pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula*”.

Dalam pasal ini diatur tentang pengertian utang piutang antara pemberi utang dan penerima utang adalah meminjamkan sesuatu kepada seseorang dengan perjanjian bahwa orang yang meminjam akan mengembalikannya sejumlah uang yang dipinjam. Sedangkan pengertian utang menurut Pasal 1 angka 6 Undang-undang Kepailitan dan PKPU Nomor 37 tahun 2004 adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang baik mata uang indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian dan atau undang-undang wajib dipenuhi oleh debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan debitor.<sup>58</sup>

Perjanjian utang-piutang adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak dengan pihak lainnya disebut juga dengan pihak debitor dan pihak kreditor. Pihak debitor meminjam sejumlah uang dengan jangka waktu tertentu dan akan dikembalikan kepada pihak kreditor beserta sejumlah bunga yang akan dikenakan dari jumlah peminjaman pokoknya

---

<sup>58</sup> Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

sebagai hak keuntungan dari kreditor.<sup>59</sup> Perlindungan bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian utang piutang juga diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara yang menyatakan bahwa *“segala kebendaan si berutang/debitor baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang”*.

Perjanjian utang piutang yang dilakukan oleh pihak debitor bertujuan untuk membantu neraca keuangannya, baik untuk membantu bisnisnya, menutup utangnya pada pihak lain ataupun agar tidak terkena pailit. Pihak kreditor sendiri memperoleh keuntungan karena mendapatkan bunga yang cukup besar dari nominal pokok pinjaman debitor. Perjanjian utang-piutang sendiri jika tidak dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan untuk mendapatkan agunan, hak tagihnya hanya berposisi sebagai hak pribadi yang memiliki sifat gugat perorangan yang telah dijamin dalam Pasal 1131 KUHPerdara dan tidak mempunyai hak gugat kebendaan.<sup>60</sup> Berbeda dengan utang piutang yang disertakan jaminan secara tegas dicantumkan dalam perjanjian yang memiliki hak gugat kebendaan.

Hak kreditor dalam perjanjian utang piutang yaitu berhak mendapat pemenuhan suatu prestasi sebagai pihak yang memiliki piutang. Dalam hal ini kreditor yang telah melaksanakan kewajibannya berhak menerima pemenuhan prestasi dari debitor sesuai dengan yang telah disepakati dan

---

<sup>59</sup> Cowandy, “Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli.”

<sup>60</sup> *Ibid.*

diperjanjikan oleh kedua belah pihak. Sedangkan hak debitor adalah menerima pinjaman sejumlah uang dari kreditor yang sebelumnya telah disepakati besarnya antara kedua belah pihak. Debitor dalam perjanjian utang piutang pada pokoknya memiliki kewajiban mengembalikan utang dalam jumlah yang sama disertai dengan pembayaran bunga yang telah disepakati dan diperjanjikan, dalam jangka waktu tertentu dan kewajiban debitor dalam pembayaran utang tergantung pada isi perjanjiannya.

## **2. Jaminan dalam Perjanjian Utang Piutang**

Jaminan atau *borgtocht* merupakan perjanjian tersendiri diantara perjanjian-perjanjian yang lain. Sedangkan *borg* ini harus dibedakan dengan jaminan kebendaan. Jaminan kebendaan merupakan pihak debitor atau yang berutang memberikan jaminan benda kepada kreditor, sebagai jaminan atas utang yang dipinjam debitor. Artinya apabila debitor tidak membayar utang pada saat yang ditentukan, pihak kreditor dapat menuntut pelaksanaan eksekutorial *beslag*, terhadap benda jaminan tersebut, untuk dilelang dimuka umum untuk memenuhi pembayaran utang.<sup>61</sup>

Menurut Rachmadi Usman, Jaminan merupakan kemampuan debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangannya kepada kreditor yang akan dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomi sebagai tanggungan atas pinjaman atau utang yang diterima debitor terhadap kreditornya.<sup>62</sup> Perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan

---

<sup>61</sup> M. Yahya Harahap, *Op. Cit.*, hlm. 315.

<sup>62</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2014), hlm. 21.

atau *accessoir* yaitu perjanjian yang muncul akibat adanya perjanjian pokok, sedangkan perjanjian jaminan merupakan perjanjian tambahan.<sup>63</sup> Sebagai jaminan yang lahir berdasarkan undang undang, pembebanan jaminan umum tidak dilakukan dalam format atau bentuk tertentu, baik lisan atau tertulis, jaminan umum akan secara otomatis melekat pada pihak seiring dengan lahirnya perjanjian pokok yang disepakati. Meskipun tidak diperjanjikan dalam perjanjian pokok jaminan umum akan melekat dan membebani debitor ketika debitor tidak menentukan jaminan secara khusus (jaminan kebendaan atau perorangan) dibebankan dalam perjanjian utang piutang atau kredit tersebut.<sup>64</sup>

Pasal 1131 KUHPerdara menentukan suatu kewajiban bagi debitor untuk memberikan jaminan kepada kreditor atas utang yang telah diterimanya tanpa adanya jaminan secara khusus maka segala harta kekayaan debitor baik yang telah ada maupun yang akan ada secara otomatis menjadi jaminan, pada saat debitor tersebut membuat perjanjian utang meskipun hal tersebut tidak dinyatakan secara tegas dalam perjanjian. Hak jaminan atas tanah diatur dalam Buku III KUHPerdara tentang Hak Jaminan Atas Tanah melalui Hipotik. Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditor dengan debitor, dimana debitor memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang

---

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid.*



si debitor.<sup>65</sup>

Jaminan berdasarkan sifatnya dibagi menjadi 2 (dua) yaitu jaminan perorangan dan jaminan kebendaan. Jaminan perorangan adalah jaminan berupa pernyataan kesanggupan yang diberikan oleh pihak ketiga untuk menjamin bahwa debitor akan melaksanakan pemenuhan kewajiban-kewajibannya kepada kreditor, apabila debitor tersebut melakukan wanprestasi. Sedangkan jaminan kebendaan merupakan jaminan berupa harta kekayaan dengan melakukan pemisahan bagian dari harta kekayaan debitor, tujuannya untuk menjamin pemenuhan kewajiban-kewajiban debitor, apabila melakukan wanprestasi. Dalam ketentuan undang-undnag, kebendaan dibagi menjadi dua, yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak yang termasuk dalam jaminan benda bergerak yaitu gadai dan fidusia, serta jaminan benda tidak bergerak yaitu hipotik dan hak tanggungan.

Dalam Undang-Undang Hak Tanggungan terdapat ketentuan yang menyatakan objek jaminan dalam hak tanggungan tidak dapat dimiliki oleh pihak kreditor karena mengakibatkan perjanjian utang piutang dengan hak tanggungan menjadi batal demi hukum. Pasal 12 UUHT melarang pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek hak tanggungan dengan cara memperjanjikannya. Larangan ini untuk melindungi pemberi hak tanggungan dari kekuasaan penerima hak tanggungan karena posisi

---

<sup>65</sup> Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit Suatu Tinjauan Yuridis*, (Jakarta: Djambatan, 1996), hlm. 75.

ekonominya lemah. UUHT tidak menghendaki adanya janji yang memindahkan hak milik barang jaminan dari pemberi kepada penerima hak tanggungan, karena pada dasarnya pemberian hak tanggungan bukan untuk memperoleh hak milik atas tanah. Apabila larangan ini tidak diindahkan, dengan tegas pasal tersebut menyatakan batal demi hukum perjanjian yang telah dilakukan. Perjanjian jaminan tetap sah dan mengikat hanya klausul yang melanggar Pasal 12 UUHT dianggap tidak pernah di perjanjikan oleh para pihak, artinya pemegang hak tanggungan tertutup untuk memiliki objek jaminan. Apabila kreditor berkehendak untuk memiliki objek hak tanggungan harus melalui prosedur hukum yang lain, misalnya membeli objek jaminan melalui pelelangan atau debitor menyerahkan tanah sebagai jaminannya secara sukarela.<sup>66</sup>

### **C. Perjanjian Jual Beli**

Jual Beli dalam Pasal 1457 KUHPerdara mendefinisikan sebagai suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli termasuk perjanjian. Dalam perbuatan dan hubungan hukum jual beli terdapat adanya peralihan hak atas tanah, satu pihak menyerahkan kebendaan dalam hal ini tanah dan pihak lainnya membayar atas objek

---

<sup>66</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, 2013), hlm. 122-123.

perjanjian.

Perjanjian jual beli merupakan salah satu bentuk dari perjanjian nominat yaitu merupakan Perjanjian yang ada dan diatur dalam KUHPerdota. Perjanjian jual-beli adalah Perjanjian bernama atau benoemde. Perjanjian jual-beli diatur dalam Pasal 1457 sampai dengan Pasal 1450 KUH Perdata.<sup>67</sup> Batasan pengertian Perjanjian jual-beli terdapat dalam Pasal 1457 yang berbunyi: "*Jual-beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan*".

Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian antara pihak penjual dan pihak pembeli, dimana pihak penjual mengikatkan diri untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan diri untuk membayar harga barang tersebut dengan uang, sesuai dengan yang telah disepakati bersama. Jadi unsur yang mutlak harus ada pada suatu perjanjian jual beli adanya:<sup>68</sup>

1. Ada perikatan antara pihak penjual dan pembeli;
2. Ada objek perjanjian berupa penyerahan hak milik dan pembayaran dengan uang.

Dari istilah tersebut terlihat hubungan yang bersifat timbal balik antara dua pihak yang melakukan perbuatan hukum yang berbeda, pihak

---

<sup>67</sup> Evi Ariyani, *Hukum Perjanjian*, (Salatiga: Penerbit Ombak, 2013), hlm. 31

<sup>68</sup> Djohari Santoso dan Achmad Ali, *Hukum Perjanjian Indonesia*, (Yogyakarta: Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 1989), hlm. 115.

yang satu melakukan tindakan hukum untuk menjual, dan pihak yang lain melakukan tindakan untuk membeli.<sup>69</sup>

Dalam jual beli para pihak sering membuat perjanjian pendahuluan untuk mengikat kehendak dan kesepakatan yang berkepentingan, perjanjian tersebut biasa disebut perikatan jual beli. Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Pada umumnya suatu perjanjian pengikatan jual beli mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok yang merupakan tujuan akhir dari para pihak. Persyaratan tersebut tentunya dapat bersifat macam-macam. Sebagaimana kita ketahui, untuk terjadinya jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT harus sudah dilunasi harga jual belinya. Meskipun adanya keadaan dimana penjual yang sertifikat hak atas tanahnya sedang dalam penyelesaian balik nama di BPN, tetapi penjual bermaksud untuk menjual hak atas tanah tersebut.<sup>70</sup> Untuk mengatasi hal tersebut, maka dibuatlah suatu perjanjian pengikatan jual beli sebagai suatu perjanjian pendahuluan untuk sementara menunggu dipenuhinya syarat untuk perjanjian pokoknya, yaitu jual beli di hadapan PPAT yang berwenang untuk membuatnya.<sup>71</sup>

PPJB yang berkaitan dengan proses peralihan hak atas tanah atau bangunan memang tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-

---

<sup>69</sup> Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, hlm. 1.

<sup>70</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung, Citra Aditya Bhakti), 2016, hlm. 270

<sup>71</sup> *Ibid.*

undangan. Karena itu, PPJB sebenarnya hanyalah ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non-otentik. Akta non-otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, dengan tidak melibatkan Notaris. Meski demikian, saat ini masyarakat sudah banyak yang membuat perjanjian tersebut dihadapan Notaris. Perjanjian Pengikatan Jual Beli telah diatur dengan menggunakan istilah PPJB yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 11 Tahun 2021 *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman. Pasal 1 angka 10 menyebutkan, Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara setiap orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli.<sup>72</sup>

PPJB terbagi menjadi dua jenis, yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana pembeli sudah melunasi pembayaran atas objek yang dimaksud dan pembeli diberikan kuasa mutlak untuk menjamin terlaksananya hak-hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan hak tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun, perjanjian ini juga tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak tetapi akan menurun kepada ahli waris

---

<sup>72</sup> I Made Pria Dharsana, *Op. Cit.*

masing-masing pihak.<sup>73</sup> Sedangkan PPJB tidak lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana pembeli belum melunasi pembayaran atas objek yang dimaksud dan di dalam perjanjian itu terdapat klausula yang mengatur apabila proses jual-beli tersebut sampai batal di tengah jalan karena kondisi apapun.<sup>74</sup>

#### **D. Perjanjian Simulasi**

Perjanjian simulasi merupakan salah satu dari jenis perjanjian *innominaat*, yaitu perjanjian yang tidak dikenal dalam KUHPerdara namun timbul, tumbuh dan berkembang di dalam kehidupan masyarakat Indonesia. Suatu perjanjian yang mengatur sesuatu hal yang berbeda dengan keadaan sebenarnya, untuk suatu tujuan tertentu dikenal dengan istilah simulasi. Pengertian perjanjian pura-pura atau simulasi menurut Hilman Hadikusuma suatu perjanjian dikatakan perjanjian pura-pura atau simulasi apabila perjanjian yang dibuat berbeda dengan pelaksanaannya. Dengan demikian perjanjian yang diterangkan kepada masyarakat umum atau yang ditulis menyatakan perjanjian yang baik sedangkan yang dilaksanakan sebenarnya tidak sesuai dengan kenyataan yang diumumkan atau yang ditulis.<sup>75</sup>

Menurut Herlien Budiono, simulasi adalah satu atau serangkaian perbuatan melalui mana dua atau lebih pihak mengesankan telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, padahal secara diam-diam disepakati bahwa

---

<sup>73</sup> *Ibid.*

<sup>74</sup> *Ibid.*

<sup>75</sup> Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, (Bandung: Alumni, 1982), hlm. 163.

di antara mereka tidak akan terbentuk perjanjian atau akibat hukum apapun dari simulasi yang dilakukan. Sehingga terjadi pertentangan antara kehendak dan pernyataan yang tidak akan diketahui oleh pihak ketiga. Untuk terjadinya perbuatan simulasi diperlukan adanya penyimpangan atau ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan. Penyimpangan ini akan menimbulkan kesan seolah-olah telah terjadi suatu perjanjian tertentu, sedangkan secara diam-diam oleh para pihak diakui tidak terjadi akibat hukum atas perjanjian tersebut. Dengan tidak adanya kesepakatan perjanjian kedua di atas, tidak dapat dikatakan telah terjadi simulasi.

Kausa yang halal merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk sahnya suatu perjanjian, artinya perjanjian tidak boleh bertentangan dengan undang-undang. Suatu perjanjian dilarang oleh undang-undang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek, yaitu: apabila substansi perjanjian yang dilarang oleh undang-undang, pelaksanaan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang dan maksud serta tujuan dalam membuat perjanjian dilarang oleh undang-undang.<sup>76</sup> Suatu Perjanjian yang dibuat dengan maksud dan tujuan untuk melakukan penyelundupan hukum, digolongkan sebagai perjanjian simulasi. Perjanjian Simulasi merupakan suatu perjanjian dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, ketertiban, dan kesusilaan. Perjanjian yang dibuat dengan kausa yang terlarang atau kausa yang palsu

---

<sup>76</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011), hlm. 87.

mengakibatkan aktanya batal demi hukum.

Dalam perjanjian simulasi, terdapat dua persetujuan sekaligus, yaitu persetujuan lanjutan (akta lanjutan) yang dibuat berbeda dengan persetujuan awal (akta aslinya), dan perbuatan hukum yang dimuat dalam akta lanjutan disembunyikan dari pihak ketiga. Secara yuridis perjanjian simulasi pada perbuatan hukum yang ingin disembunyikan akibat hukumnya dari pihak ketiga, dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:<sup>77</sup>

#### 1) Perjanjian Simulasi Absolut

Perjanjian simulasi absolut atau mutlak terjadi pada saat para pihak memperlihatkan dan memberi kesan kepada pihak ketiga bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tertentu, padahal secara rahasia diperjanjikan di antara para pihak bahwa sebenarnya tidak terjadi perubahan dari keadaan semula. Misalnya, A yang dalam keadaan terancam akan dinyatakan pailit, menjual barang-barangnya dengan membuat di samping perjanjian jual beli, juga perjanjian simulasi menyatakan bahwa sebenarnya tidak terjadi peralihan hak dan semua barang yang telah dijualnya tidak beralih kepemilikannya.

#### 2) Perjanjian Simulasi Relatif

Perjanjian simulasi relatif terjadi ketika para pihak membuat perjanjian yang sebenarnya ditujukan untuk memunculkan akibat hukum. Akan tetapi, perjanjian itu dibuat mengikuti bentuk lain dari yang seharusnya dibuat. Misalnya dibuat perjanjian jual beli, tetapi

---

<sup>77</sup> *Ibid*, hlm. 89-90.



yang sebenarnya diinginkan oleh para pihak adalah perjanjian hibah. Para pihak dalam hal ini membuat perjanjian jual beli dengan ketentuan bahwa pembeli sebenarnya tidak membayar harga jual belinya. Dalam perjanjian simulasi ini, para pihak menginginkan perubahan keadaan atau perbuatan mereka tertuju pada akibat hukumnya. Akan tetapi para pihak membuat perjanjian dalam bentuk yang berbeda dari yang dikehendaki diawal.

Perlu diingat bahwa perjanjian simulasi tidak dapat begitu saja disamakan dengan penyelundupan hukum. Penyelundupan hukum menggunakan perantara pihak lain untuk memperoleh haknya. Akibat hukum atas perjanjian simulasi itu sendiri diatur dalam Pasal 1873 KUHPerdara yang menyatakan "*Persetujuan-persetujuan lebih lanjut, yang dibuat dalam suatu akta tersendiri yang bertentangan dengan akta yang asli, hanya memberikan bukti di antara pihak yang turut serta, dan para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, tetapi tidak dapat berlaku terhadap orang-orang pihak ketiga*". Artinya pihak ketiga tidak terikat dalam perjanjian simulasi baik absolut maupun relatif.<sup>78</sup>

#### **E. Kewenangan Notaris**

Kewenangan dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sama dengan wewenang, yaitu suatu hak dan kekuasaan untuk melakukan sesuatu. Wewenang (*authority*) sebagai hak atau kekuasaan memberikan

---

<sup>78</sup> *Ibid*, hlm. 91.

perintah atau bertindak untuk mempengaruhi tindakan orang lain, agar sesuatu tindakan dilakukan sesuai dengan yang diinginkan. Ridwan HR dengan mengutip pendapat Stroink dan Steenbeek yang mengemukakan pandangan terkait dengan kewenangan sebagai berikut:

“Bahwa hanya ada dua cara untuk memperoleh wewenang, yaitu atribusi dan delegasi. Atribusi berkenaan dengan penyerahan wewenang baru, sedangkan delegasi berkaitan dengan pelimpahan wewenang yang sudah ada (oleh organ yang telah memperoleh wewenang secara atribusi kepada orang lain; sehingga delegasi ada dengan didahului oleh atribusi). Sedangkan mandat, tidak dibicarakan mengenai pelimpahan wewenang. Dalam hal mandat tidak terjadi perubahan wewenang apapun (dalam arti yuridis formal), sehingga yang ada hanyalah hubungan formal”.<sup>79</sup>

Setiap tindakan diranah pemerintahan diisyaratkan harus beertumpu atas kewenangan yang sah. Kewenangan itu diperoleh melalui tiga sumber, yaitu:<sup>80</sup>

a. Atribusi

Atribusi merupakan wewenang untuk membuat keputusan yang langsung bersumber dari undang-undang dalam arti materil. Atribusi timbulnya kewenangan baru yang sebelumnya kewenangan itu tidak dimiliki organ atau lembaga lain yang bersangkutan. Sehingga kewenangannya bersifat melekat terhadap pejabat yang dituju atas jabatan yang dimilikinya.

b. Delegasi

Delegasi merupakan penyerahan wewenang untuk membuat

---

<sup>79</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Cet. II, (Yogyakarta: UII Press, 2003), hlm. 74-75.

<sup>80</sup> Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang Pemerintahan (Bestuurbevoegdheid)*, Dalam *Pro Justitia* Tahun XVI No. 1, Januari 1998, hlm. 94.

keputusan oleh pejabat pemerintahan kepada pihak lain. Arti kata penyerahan berarti terdapat perpindahan tanggung jawab dan yang memberi delegasi (*delegans*) kepada yang menerima delegasi (*delegetaris*).

c. Mandat

Mandat diartikan sebagai suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan tersebut bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan atas nama pejabat yang memberi mandat. Tanggung jawab tidak berpindah kepada mandataris, melainkan tanggung jawab tetap berada di tangan pemberi mandat. Sehingga akibat hukum yang timbul oleh adanya keputusan yang dibuat oleh mandataris merupakan tanggung jawab pemberi mandate. Dalam suatu konsep hukum publik, wewenang terdiri atas tiga komponen yaitu; pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum.

Kewenangan notaris dalam melaksanakan jabatannya yaitu membuat akta otentik merupakan kewenangan yang diperoleh secara atribusi, yang secara normatif diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 *jo.* Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris. Notaris berdasarkan Pasal 1 UUJN adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini. Jabatan notaris lahir dengan dikehendaki oleh aturan hukum dengan memiliki tujuan untuk

membantu dan melayani masyarakat yang membutuhkan alat bukti yang otentik berkaitan dengan keadaan, tindakan atau perbuatan hukum.<sup>81</sup>

Notaris merupakan profesi hukum, dengan demikian profesi notaris adalah suatu profesi mulia (*officium nobile*). Disebut sebagai *officium nobile* karena profesi notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan. Akta yang dibuat oleh notaris dapat menjadi alas hukum atas status kebendaan, hak dan kewajiban seseorang. Kesalahan atas akta notaris dapat menyebabkan tercabutnya hak seseorang atau terbebaninya seseorang atas suatu kewajiban.

Wewenang notaris sebagai pejabat umum dimaksud, meliputi 4 (empat) hal yaitu:<sup>82</sup>

1. Notaris harus berwenang sepanjang menyangkut akta yang dibuat olehnya;
2. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai orang-orang untuk kepentingan siapa akta tersebut dibuat;
3. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai tempat, dimana akta tersebut dibuat;
4. Notaris harus berwenang sepanjang mengenai waktu pembuatan akta tersebut.

Kewenangan notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris, kewenangan tersebut yaitu meliputi:

(1) Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua

---

<sup>81</sup> Habib Adjie (I), *Hukum Notaris Indonesia, Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2007, hlm. 4.

<sup>82</sup> *Ibid*, hlm. 49.

perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat 1, Notaris berwenang pula ;
  - 3) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - 4) Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
  - 5) Membuat kopi dari dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
  - 6) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
  - 7) Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
  - 8) Membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
  - 9) Membuat Akta risalah lelang.
- (3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik tertentu tidak dikhususkan kepada pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau dihadapan notaris, bukan hanya karna ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena kehendak pihak-pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajibannya mendapat kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang

berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.<sup>83</sup>

Akta otentik sebagai produk akhir notaris pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan kehendak pihak yang berkepentingan kepada notaris. Akan tetapi notaris memiliki kewajiban untuk memasukan keterangan dan pernyataan mengenai perbuatan hukum yang termuat benar-benar telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, dengan membacakan akta kepada para pihak, menjelaskan peraturan perundang-undangan mengenai penandatanganan akta. Sehingga para pihak dapat dengan jelas memahami isi akta dan bebas menyetujui atau tidak akta notaris yang akan ditandatangani.

#### **F. Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pejabat Umum**

Menurut Hans Kalsen mengenai suatu kewajiban hukum adalah tanggung jawab. Seseorang dapat dikatakan memiliki tanggung jawab secara hukum mengenai suatu perbuatan tertentu ialah bahwa seseorang tersebut dapat dikenakan sanksi atas perbuatan yang berlawanan dengan norma. *Liability* merupakan istilah hukum secara luas yang menunjuk pada karakter risiko atau tanggung jawab. *Liability* merujuk pada pertanggungjawaban hukum, yakni tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum.<sup>84</sup>

Menurut Purnadi *Purbacaraka* bahwa tanggung jawab hukum lahir

---

<sup>83</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, (Yogyakarta, UII Press, 2017), hlm. 7.

<sup>84</sup> *Ibid*, hlm. 336.

dan bersumber pada penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap subjek yang menggunakan hak atau melaksanakan kewajibannya. Setiap pelaksanaan kewajiban dan penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak baik maupun yang dilakukan secara baik pada dasarnya harus tetap dipertanggungjawabkan, demikian juga dengan pelaksanaan kekuasaan.<sup>85</sup>

Pertanggungjawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegting terdapat dua teori yang melandasinya, yaitu:

- 1) Teori *fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan kepada orang selaku pribadi.
- 2) Teori *fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Tanggung jawab dibebankan kepada jabatan, akibat kerugian yang timbul dengan disesuaikan pada kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dengan mana akan mempengaruhi tanggung jawab yang akan ditanggung.<sup>86</sup>

Menurut Abdulkadir Muhammad teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) dibagi menjadi beberapa teori,

---

<sup>85</sup> Purnadi Purbacaraka, *Perihal Kaidah Hukum*, (Bandung: Citra Aditya, 2010), hlm. 37.

<sup>86</sup> Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, hlm. 336.

yaitu:<sup>87</sup>

- a) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.
- b) Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah baur (*intermingled*).
- c) Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Seorang notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya mempunyai tanggung jawab moral terhadap profesinya. Menurut Paul F. Camanisch menyatakan bahwa profesi adalah suatu perkumpulan yang memiliki cita-cita dan nilai bersama. Perkumpulan profesi memiliki kekuasaan sendiri dan tanggung jawab khusus. Dalam kelompok profesi mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi. Apabila notaris

---

<sup>87</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perusahaan Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 503.



melakukan pelanggaran jabatannya maka akan menimbulkan pertanggungjawaban atas pelanggaran tersebut.<sup>88</sup> Tanggungjawab ini dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis antara lain tanggung jawab secara administratif apabila notaris melanggar UUJN dan Kode Etik Notaris, tanggung jawab mengganti kerugian secara perdata, dan tanggung jawab secara pidana apabila notaris melanggar KUHP dalam pelaksanaan jabatannya.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya yang berwenang membuat akta otentik, tentu memiliki konsekuensi berupa tanggung jawab dari hasil kewenangannya tersebut. Tanggung jawab dimaksud sebagai konsekuensi dari jabatannya sebagai pejabat umum. Adapun bentuk tanggung jawab Notaris dapat dibagi menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu :

1) Tanggung Jawab Administratif

Notaris selama dalam menjalankan tugas jabatannya dituntut dan harus memperhatikan 2 (dua) hal, yaitu:<sup>89</sup>

- a. Notaris diminta melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta dengan cara yang baik dan benar, artinya mengingat jabatannya maka akta yang dibuat harus memenuhi kehendak dan permintaan para pihak yang berkepentingan; dan
- b. Notaris diminta menghasilkan akta yang berkualitas,

---

<sup>88</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit.*, hlm. 49.

<sup>89</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, (Yogyakarta: UII Press, 2009), hlm. 49.

artinya akta yang dibuat merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga proses pembuatannya harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku.

Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan terhadap akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat materiil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan persyaratan).<sup>90</sup> Penyimpangan tersebut dapat berupa kekhilafan atau kekeliruan. Notaris yang telah membuat akta yang mengandung cacat hukum hingga dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan, maka perbuatan demikian dikategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku.<sup>91</sup> Sehingga Notaris tersebut harus bertanggung jawab atas akibat hukum yang timbul.

Beberapa aspek formal pembuatan akta yang senantiasa dipermasalahkan dan muncul dalam suatu perkara pembatalan akta, antara lain adalah:<sup>92</sup>

- a) kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul

---

<sup>90</sup> Ahmad Arizal Mukti and Oci Senjaya, *Tanggung Jawab PPAT Secara Pribadi Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Adanya Perbuatan Melawan Hukum*, *Jurnal Hukum POSITUM* 5, no. 2 (2020): 66–78.

<sup>91</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Op.Cit.*

menghadap;

- b) pihak siapa yang menghadap;
- c) tanda tangan yang menghadap;
- d) salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
- e) salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta;
- f) minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan.

Pelanggaran atas unsur formal sebagaimana disebutkan di atas, dapat dikenakan sanksi administratif, sebagaimana telah di atur dalam UUJN dan Pasal 6 angka 1 Kode Etik Notaris, yakni Notaris dapat diberikan sanksi berupa: teguran lisan, peringatan tertulis, pemberhentian sementara dari keanggotaan perkumpulan, pemberhentian dengan hormat dari keanggotaan perkumpulan dan pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan.

## 2) Tanggung Jawab Perdata<sup>93</sup>

Notaris selain sebagai profesi, secara hukum ditetapkan sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik. Dalam praktek pembuatan akta, Notaris tidak luput dari terjadinya kesalahan atau kelalain, sehingga akta

---

<sup>93</sup> Mika Anabelle and Flora Dianti, *Tanggungjawab Notaris/Ppat Mengenai Akta Simulasi Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan*, *Jurnal Kertha Semaya* 9, No. 11 (2021): 2169–83, <https://doi.org/10.24843/KS.2021.v09.i11.p15>.

yang dibuat menyimpang dari syarat formil, syarat materil bahkan tata cara pembuatannya. Akibat dari adanya kesalahan atau kelalaiannya tersebut tentunya menimbulkan konsekuensi berupa sanksi, tidak hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari Notaris, tentunya dapat ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan/kelalaiannya tersebut, yakni ingkar janji (*wanprestasi*) atau perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*). Hal tersebut tentunya tergantung dari kualifikasi perbuatan yang menyebabkan terjadinya kesalahan. Untuk menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum, maka diperlukan empat syarat, yaitu:<sup>94</sup>

- a) Adanya perbuatan;
- b) Terdapat unsur kesalahan;
- c) Adanya kerugian yang diderita; dan
- d) Terdapat hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian yang terjadi.

Atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Notaris dapat dikenakan sanksi berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Selain itu, karena terdapat gugatan dari penghadap akta yang

---

<sup>94</sup> Nico, *Op.Cit.*, hlm. 94

dibuatnya cacat hukum sehingga memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum.

### 3) Tanggung Jawab Pidana

Dalam UUJN tidak mengatur mengenai ketentuan sanksi pidana terhadap notaris, namun sesuai dengan asas *equality before the law* bagi siapapun termasuk terhadap Notaris yang terbukti melakukan tindak pidana tetap dikenakan sanksi tanggung jawab secara pidana, maka mengacu pada Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Pidanaan terhadap notaris dengan ketentuan atau batasan sebagai berikut:<sup>95</sup>

- a) Tindakan yang dilakukan Notaris dalam aspek lahiriah, formil dan materiil suatu akta yang dengan terencana dilakukan dengan sengaja dan penuh kesadaran bahwa akta yang hendak dibuat dihadapannya dijadikan sebagai dasar untuk melakukan suatu tindakan pidana;
- b) Tindakan yang dilakukan oleh notaris dalam membuat akta dihadapannya atau oleh notaris yang apabila dikaji berdasarkan UUJN tidak sesuai dengan ketentuan yang ada;
- c) Tindakan yang dilakukan oleh notaris tersebut tidak selaras sesuai dengan instansi yang berwenang yaitu Majelis Pengawas Notaris untuk menilai tindakan suatu notaris.

---

<sup>95</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2011), hlm. 208.

Dalam aspek pidana berkaitan dengan Notaris yaitu pada pembuatan akta, dimana pihak penegak hukum akan menarik Notaris yang diduga melakukan tindak pidana karena membuat berbagai serangkaian perbuatan pemalsuan atau memalsukan surat. Ketentuan pidana yang mengatur perbuatan dimaksud, seperti dinyatakan dalam Pasal 56 ayat (1) dan (2) *jo.* Pasal 263 ayat (1) dan (2) KUHP atau Pasal 264 serta Pasal 266 KUHP.<sup>96</sup> Berdasarkan hal di atas, maka Notaris tidak dapat melepaskan diri dari pertanggungjawaban secara pidana, manakala terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta yang merugikan pihak-pihak, sehingga akta tersebut menjadi batal demi hukum.

---

<sup>96</sup> Habib Adjie. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, (Bandung: Refika Aditama, 2009), hlm. 127.

**BAB III**  
**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG**  
**DIDASARI DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG TERHADAP**  
**PARA PIHAK DAN NOTARIS**

**A. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/Pdt/2016**

**1. Kasus Posisi**

Dalam putusan Mahkamah Agung Nomor 2385 K/Pdt/2016, kasusnya berawal pada saat Nyonya S (Penggugat) yang memiliki usaha penggilingan padi meminjam sejumlah uang sebesar Rp6.000.000.000,00,- (enam miliar rupiah) kepada Nyonya NL (Tergugat). Pinjaman tersebut disertai dengan jaminan dua bidang tanah yaitu Sertifikat Hak Milik No.324/Bokoharjo, Surat Ukur tanggal 23 Juni 2003 Nomor 00689/2003, seluas 2050 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Nyonya S dan Sertifikat Hak Milik No. 325/Bokoharjo, Surat Ukur tanggal 08 Juni 1989 Nomor 3230, seluas 2228 m<sup>2</sup> terdaftar atas nama Nyonya S yang terletak di Kecamatan Prambanan, Kabupaten Sleman.

Sebelumnya Nyonya S telah melakukan pinjaman di Bank BRI Cabang Yogyakarta untuk memperbesar bisnisnya. Karena pinjaman akan jatuh tempo dan pihak Bank akan melakukan pelelangan terhadap tanah yang diagunkan tersebut. Nyonya S yang belum memiliki kesanggupan untuk melakukan pelunasan, menemui Tergugat Konvensi melalui perantara Nyonya R (Turut Tergugat I) untuk meminjam uang. Nyonya NL bersedia meminjamkan dana sejumlah Rp6.000.000.000,00,- (enam miliar rupiah)

dengan syarat perjanjian pinjam meminjam tersebut dibungkus dengan membuat Akta Perikatan Jual Beli, Surat Kuasa Menjual, dan Sewa Menyewa. Pada tanggal 19 Agustus 2011, dibuat akta perjanjian tersebut di dalam akta perjanjian jual beli tertera jual beli senilai Rp 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah) bukan sejumlah Rp 6.000.000.000,- (enam miliar rupiah). Akta tersebut dibuat oleh Notaris/PPAT Tri Agus Heryono, S.H. (Turut Tergugat II). Nyonya S bersedia menandatangani karena Nyonya NL berjanji akan mengembalikan 11 bidang tanah sertifikat tersebut, pada saat setelah adanya pembayaran utang dari Nyonya S, yang artinya Nyonya S sepakat untuk melakukan jual beli dengan hak membeli Kembali sebagai bentuk pembayaran atas utangnya dan juga karena menyadari bahwa tanah yang dimilikinya tersebut adalah tanah sawah yang hanya boleh dimiliki oleh warga dengan lokasi tanah sawah tersebut sedangkan Nyonya NL bukan merupakan warga Kabupaten Sleman, melainkan bertempat tinggal di Semarang.

Sejak awal niat Nyonya S membuat Perjanjian Perikatan Jual Beli adalah untuk mencari pinjaman uang menghindari pelelangan oleh pihak Bank, dengan mengupayakan untuk membayar lunas pinjaman tersebut. Terhadap pinjaman sejumlah dana dari Nyonya NL, disepakati bunga pinjaman setiap bulannya akan tetapi untuk menghilangkan istilah bunga pinjaman maka dibuat seolah-olah sewa menyewa antara Nyonya NL (yang menyewakan) dan Nyonya S (penyewa) secara berkelanjutan dengan dibuat:

- 1) Akta Perjanjian Sewa Nomor 33 tanggal 19 Agustus 2011, jangka



- waktu 6 bulan dengan harga sewa Rp 120.000.000,- setiap bulan;
- 2) Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 05 tanggal 10 Februari 2012, jangka waktu 6 bulan dengan harga sewa Rp 120.000.000,- setiap bulan;
  - 3) Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 07 tanggal 23 Juli 2012, jangka waktu 6 bulan dengan harga sewa Rp 120.000.000,- setiap bulan;
  - 4) Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 15 November 2012, denda keterlambatan Rp 250.000,- setiap hari;
  - 5) Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 14 tanggal 14 November 2012, jangka waktu 3 bulan dengan harga sewa Rp. 120.000.000,- setiap bulan;
  - 6) Akta Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 09 tanggal 29 April 2013, jangka waktu 12 dengan bulan harga sewa Rp 80.000.000,- setiap bulan;

Kemudian seiring berjalannya waktu pada perpanjangan sewa secara berturut-turut sebagai bentuk pembayaran bunga atas pinjaman Nyonya S kepada Nyonya NL, maka pada sekitar bulan Januari 2014 sebelum berakhirnya waktu sewa tanggal 28 April 2014, Nyonya S bermaksud untuk melunasi utangnya tersebut kepada Nyonya NL sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah), namun Nyonya NL selalu janji dan tidak pernah mau menerima pembayaran untuk melunasi utang Nyonya S kepada Nyonya NL, bahkan Nyonya NL tidak berkenan untuk mengembalikan 11 (sebelas)

bidang Sertifikat Hak Milik Penggugat. Penggugat baru mengetahui bahwa kedua tanahnya telah beralih kepemilikan atas dasar izin pemanfaatan tanah yang telah terbit meskipun secara resmi tidak pernah membuat surat permohonan Izin Pemanfaatan Tanah (IPT) dari tanah sawah menjadi pertanian. Diketahui bahwa sertifikat tanah tersebut sudah dilakukan proses balik nama dari nama Penggugat menjadi nama anak-anak dari Tergugat, yaitu Tuan AR (Tergugat II) dan Tuan AYR (Tergugat III) berdasarkan IPT tersebut. Sehingga atas IPT tersebut telah dilaporkan kepada pihak kepolisian Polres Sleman karena diduga adanya tindak pidana pemalsuan tanda tangan dalam proses pembuatan IPT.

Oleh karenanya Nyonya S mengajukan gugatan yang kepada Nyonya NL, Tuan AR, Tuan AYR, Nyonya R dan Notaris/PPAT Tri Agus Heryono,S.H.. Gugatan ini diajukan dengan Nomor Perkara 53/Pdt.G/2014/PN.Smn pada Pengadilan Negeri Sleman. Namun hakim memutuskan untuk menolak gugatan Nyonya S, dikarenakan kurangnya bukti untuk membuktikan bahwa hubungan yang terjadi benar perjanjian pinjam-meminjam. Kemudian putusan tersebut dikuatkan kembali pada putusan banding dengan Nomor perkara 68/Pdt/2015/PT.YYK dan kasasi dengan Nomor 2385 K/Pdt/2015. Setelah melakukan segala upaya hukum yang bisa dilakukan, Nyonya S belum juga mendapatkan haknya kembali karena dinyatakan tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya.

## 2. Pertimbangan Hukum Hakim

Majelis hakim mempertimbangkan pokok sengketa yaitu hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan pinjam meminjam uang sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah), dimana Penggugat sebagai penerima pinjaman dan Tergugat I sebagai pemberi pinjaman dengan jaminan Sertifikat Hak Milik atas 11 (sebelas) bidang tanah objek sengketa. Penggugat pada intinya mengajukan gugatan Pembatalan Jual Beli, dikarenakan pada kenyataannya jual beli tidak pernah terjadi secara nyata, melainkan yang terjadi adalah hubungan utang piutang, antara Penggugat dengan Tergugat I dan dengan Turut Tergugat I, berkaitan atas tanah obyek sengketa. Gugatan Pengugat tentang adanya hubungan hukum jual beli atas tanah obyek sengketa yang sebenarnya merupakan perjanjian utang piutang, dengan hak untuk membeli kembali dengan jaminan tanah obyek sengketa, sehingga perjanjian jual beli atas tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat I adalah batal demi hukum.

Berdasarkan syarat-syarat sahnya suatu kontrak (pasal 1320 KUHPerduta yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, cakap untuk membuat suatu kontrak, objek atau pokok persoalan tertentu atau dapat ditentukan dan sebab atau causa yang tidak dilarang), dan para pihak dapat membuat perjanjian berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan wajib tunduk dan taat pada perjanjian tersebut / *pacta sunt servanda* (vide pasal 1338 ayat (1) KUHPerduta) sepanjang tidak bertentangan/tidak dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau dengan

ketertiban umum (*vide* pasal 1337 KUHPerdara) dan pelaksanaan perjanjian dilakukan sesuai apa yang diperjanjikan, dalam hal dibuat secara tertulis baik akta dibawah tangan maupun akta otentik, maka apa yang telah jelas tertulis didalam akta tersebut tidak dapat ditafsirkan lain atau menyimpang daripadanya (*vide* pasal 1342 KUHPerdara).

Didasarkan pada pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh (*ambtelijke acte*) atau dihadapan (*partij acte*) pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat, maka akta otentik memberikan 3 (tiga) macam kekuatan pembuktian yaitu: *Pertama*, membuktikan antara para pihak bahwa mereka menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian formil), *Kedua* membuktikan para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan didalamnya telah terjadi (kekuatan pembuktian materiil/mengikat), dan *Ketiga*, akta tersebut juga memberikan pembuktian bagi pihak ketiga,

Bahwa pada tanggal tersebut dalam akta kedua pihak sudah menghadap di muka pegawai umum (notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (kekuatan pembuktian keluar), sedangkan khusus akta Notaris sebagai akta otentik memiliki kekuatan/nilai pembuktian yaitu *Pertama*, kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwedige beweijskraft*) ialah kemampuan akta itu sendiri untuk membuktikan keabsahannya sebagai akta otentik (*acta publica sese ipsa*) dengan dasar secara lahiriah sudah sesuai

dengan syarat-syarat akta otentik yang ditentukan dalam aturan hukum sampai terbukti sebaliknya, artinya sampai ada yang membuktikan bahwa akta tersebut bukan akta otentik secara lahiriah oleh pihak yang menyangkal keotentikannya,

*Kedua*, Kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*) ialah akta Notaris harus memberikan kepastian bahwa sesuatu kejadian dan fakta dalam akta betul-betul dilakukan oleh Notaris atau diterangkan oleh pihak-pihak yang menghadap saat yang tercantum dalam akta sesuai dengan prosedur yang sudah ditentukan dalam pembuatan akta, dan *Ketiga*, kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*) ialah materi atau apa yang disebut dalam akta harus dinilai benar dan merupakan kekuatan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat hak dan berlaku untuk umum, kecuali ada pembuktian sebaliknya.

Mempertimbangkan secara hukum bahwa perbuatan Tergugat I, II, dan III adalah merupakan suatu perbuatan yang tidak sah dan melawan hukum. Selanjutnya secara hukum tidak sah dan batal secara hukum atas segala akta-akta, perjanjian-perjanjian, dan Surat Kuasa antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II yang berkaitan terhadap 11 (sebelas) bidang tanah Sertifikat objek sengketa. Menetapkan secara hukum hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah hubungan pinjam meminjam uang sebesar Rp 8.000.000.000,- (delapan miliar rupiah), antara Penggugat sebagai penerima pinjaman dan Tergugat I

sebagai pemberi pinjaman. Menyatakan dan menetapkan secara hukum pembayaran sewa sebagaimana dalam Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan Tergugat I yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II adalah sebagai pembayaran jasa bunga. Menyatakan tidak sah dan batal secara hukum Perikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 19 Agustus 2011 dan Perikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 19 Agustus 2011, yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II, menyangkut atas 11 (sebelas bidang) tanah sebagaimana diuraikan pada:

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 325, Gambar Situasi tanggal 8 Juni 1989 Nomor 3230, seluas 2.228 m<sup>2</sup>;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 324, Surat Ukur tertanggal 23 Juni 2003 Nomor 00689/2003. seluas 2.050 m<sup>2</sup>.

Sehingga perbuatan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat I sebagai perbuatan jual beli dan sewa menyewa secara pura-pura tidak pada kenyataan yang sebenarnya, yang tidak dapat dibenarkan secara hukum, maka perbuatan hukum itu adalah batal. Hal sedemikian bersesuaian dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI yang menyebutkan sebagai berikut:

- a. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1842 K/Pdt/2003: “Bahwa jual-beli tanah yang telah dilakukan oleh para pihak hanyalah bersifat formalitas saja atau pura-pura, karena hubungan hukum yang sebenarnya adalah berupa perjanjian pinjam-meminjam uang dengan jaminan sertifikat

tanah, sehingga perjanjian jual-beli tanah tersebut adalah batal”;

- b. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Reg. 2510 K/PDT/1991 tanggal 8 April 1993 yang dimuat di Varia Peradilan Tahun IX Nomor 104, bulan Mei 1994, disebutkan: “Seseorang notaris yang membuat akta autentik secara pura-pura (proforma) dan materinya tersebut tidak sesuai dengan kenyataan (fakta) yang sebenarnya, bahkan bertentangan dengan kebenaran materiil, maka akta notaris yang dibuat demikian itu adalah tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum terhitung sejak akta tersebut diterbitkan”.

Majelis Hakim dalam putusannya tersebut mempertimbangkan adanya jual beli yang tidak nyata itu secara penuh dari rasa keadilan dan kemanusiaan, yang mana Penggugat yang telah banyak mengeluarkan pembayaran jasa bunga kepada Tergugat I, sebagaimana alasan-alasan yang dikemukakan tersebut di atas, maka putusan itu bukanlah sebagaimana yang dijatuhkan oleh Pengadilan Tinggi Yogyakarta *juncto* Pengadilan Negeri Sleman, melainkan mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi untuk seluruhnya, karena itu sudah seharusnya dan menurut hukum, putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta *juncto* putusan Pengadilan Negeri Sleman “dibatalkan” oleh Majelis Hakim Mahkamah Agung Pemeriksa Perkara *a quo* pada Mahkamah Agung RI;

Terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat: dikarenakan oleh karena tidak ditemukan adanya kekhilafan Hakim atau

kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Facti* / Pengadilan Tinggi Yogyakarta dan Pengadilan Negeri Sleman, Penggugat tidak mampu membuktikan bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hubungan hukum utang piutang bukan hubungan hukum jual beli tanah sengketa. Sebaliknya Tergugat I mampu membuktikan dalil bantahannya dengan bukti-bukti autentik, bahwa hubungan hukum yang terjadi adalah hubungan hukum jual beli objek sengketa, dengan demikian dalil bantahan Tergugat I telah berdasarkan hukum.

**B. Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Bagi Para Pihak Dalam Putusan Nomor 2385 K/Pdt/2016**

Dalam hukum perjanjian, apabila suatu perjanjian telah memenuhi syarat sah suatu perjanjian tersebut bersifat mengikat dan wajib dipenuhi serta berlaku sebagai hukum. Dengan kata lain, perjanjian itu menimbulkan akibat hukum yang wajib dipenuhi oleh pihak-pihak terkait. Menurut ketentuan pasal 1338 KUHPerdara, perjanjian yang dibuat secara sah, yaitu memenuhi syarat-syarat pasal 1320 KUHPerdara berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya, tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang cukup menurut undang-undang, dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Artinya pelaksanaan perjanjian itu harus berjalan di jalan yang benar, yaitu harus mengindahkan norma-norma kepatutan dan kesusilaan.



Perjanjian utang piutang yang dihubungkan dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual, hal ini sering terjadi dan biasanya akta-akta tersebut dibuat dan terjadi dalam satu waktu. Dalam hal ini apabila debitur cidera janji dalam melaksanakan prestasi yang sudah disepakati, maka kondisi tersebut akan dibuat seolah-olah kreditur telah melakukan pembelian atas tanah yang dijaminan tersebut. Apabila melihat dari Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 2877/K/Pdt/1996, yang pada intinya menyatakan bahwa jual beli tanah yang berasal dari hubungan utang piutang (kreditur sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar utangnya), maka jual beli tersebut batal demi hukum.<sup>97</sup>

Menurut Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Rumusan Hukum Kamar Perdata angka 7 menerangkan bahwa “Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”. Dalam hal ini artinya apabila PPJB dilakukan dengan itikad baik maka hak atas tanah tersebut sudah dapat beralih kepada pembeli. Namun apabila para pihak menghendaki perjanjian jual beli tersebut sebagai perjanjian utang piutang dengan hak membeli kembali, maka aturan tersebut tidak berlaku dikarenakan terdapat maksud lain dalam membuat perjanjian, sehingga tidak diawali dengan itikad baik.

---

<sup>97</sup> Ichwan Kurnia dan Novianus Martin Bau, *Peralihan Hak Atas Tanah Yang Timbul Dari Perjanjian Utang Piutang*, 3, No. 2 (2020), <https://media.neliti.com/media/publications/328772-peralihan-hak-atas-tanah-yang-timbul-dar-06b65002>.

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagai perjanjian utang piutang, Menurut Putusan Mahkamah Agung Nomor 3339 K/Pdt/1985, merupakan bentuk perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1519 KUHPerdara, sedangkan jual beli tanah/rumah sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria dikuasai oleh hukum adat yang tidak mengenal bentuk jual beli dengan hak membeli kembali, maka perjanjian antara para pihak dalam perkara ini adalah batal demi hukum.<sup>98</sup>

Kemudian dalam prinsip hukum adat tidak mengenal adanya perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, hanya akan dianggap sebagai perjanjian gadai, oleh sebab itu berdasarkan UUPA peralihan hak atas tanah mengacu pada hukum adat, maka jual beli dengan hak membeli kembali mengenai hak atas tanah adalah batal demi hukum. Menurut Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/2004<sup>99</sup> tentang jual beli dengan hak membeli kembali. Dalam putusan tersebut dijelaskan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam pasal 1519 KUHPerdara, adalah tidak diperbolehkan karena beberapa hal sebagai berikut;

- a) Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu). Artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang-piutang;

---

<sup>98</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2385 K/Pdt/2016, hlm. 31-32.

<sup>99</sup> Suharnoko, *Op. Cit.*, hlm. 29.

- b) Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang menjadi jaminan dalam utang piutang, hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian pendahuluan dari proses terjadinya jual beli oleh satu pihak kepada pihak yang lainnya. Sedangkan Perjanjian Utang Piutang memiliki konstruksi yang berbeda dari PPJB. Perjanjian Utang Piutang pada prinsipnya adalah pinjam meminjam uang antara satu pihak dengan pihak lainnya, sedangkan PPJB pada prinsipnya adalah proses jual beli antara satu pihak kepada pihak lainnya. PPJB dan Perjanjian utang piutang berdiri sendiri-sendiri dan tidak dapat dikaitkan satu dengan yang lainnya karena memiliki konstruksi dan prinsip yang berbeda.

Para pihak dalam membuat PPJB dengan didasarkan pada kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal.<sup>100</sup> Kedudukan PPJB di dalam hukum perjanjian merupakan suatu perjanjian yang lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak dimana harus adanya suatu kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian, sehingga

---

<sup>100</sup> Amasangsa, Made Ara Denara Asia, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Jurnal Ilmu Hukum Kertha Semaya 8, No. 1 (2019): hlm. 8.

apabila tidak adanya suatu kata sepakat dan persesuaian kehendak dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut tidaklah sah.

Perbuatan tersebut mengandung unsur pura-pura, perjanjian simulasi (pura-pura) dilakukan untuk menutupi perbuatan hukum utama. Hal ini bertujuan agar dapat menguntungkan salah satu pihak, dikarenakan terdapat ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan pihak lain, mengakibatkan di kemudian hari terdapat pihak yang dirugikan. Perjanjian simulasi erat hubungannya dengan syarat sahnya perjanjian, dalam hal ini mengenai syarat objektif yaitu kausa yang halal. Perjanjian simulasi secara normatif adalah batal demi hukum, karena perjanjian yang di buat sengaja untuk membentuk perjanjian simulasi merupakan perjanjian dengan kausa palsu yang bertentangan dengan undang-undang.

Jual beli harus dilakukan dengan memenuhi syarat jual beli yaitu tunai, terang dan rill. Artinya kehendak yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata atas penyerahan dan pembayaran jual beli tanah dilakukan pada saat bersamaan (tunai) dihadapan seorang pejabat notaris. Dengan adanya perbuatan pura-pura dalam jual beli membuat akta jual beli menjadi akta otentik secara proforma, yang dibuat secara pura-pura, tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya dimana sesuatu yang termuat dalam akta tersebut adalah bukan perbuatan hukum yang sebenarnya.<sup>101</sup> Keberadaan akta otentik secara proforma dapat menimbulkan kesulitan dan merugikan salah satu pihak, karena bertentangan dengan fungsi akta notaris

---

<sup>101</sup> Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2385 K/Pdt/2016, hlm. 27.

itu sendiri, dimana akta notaris adalah akta yang berfungsi sebagai alat pembuktian, namun fakta pembuktian jual beli tersebut tidak nyata, selain itu akta otentik secara proforma juga bertentangan dengan hukum, sebagaimana yang diamanatkan oleh undang-undang dan peraturan jabatan notaris.<sup>102</sup>

Perjanjian dengan kausa yang palsu maksudnya adalah di dalam suatu perjanjian terdapat kausa akan tetapi bukanlah kausa yang sebenarnya. Penyelundupan kausa biasanya dilakukan karena kausa yang sebenarnya terlarang, perjanjian seperti ini dibatalkan karena kausanya bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan atau ketertiban umum. Bisa juga karena suatu perjanjian mempunyai kausa yang lain dari yang sebenarnya tanpa kausa yang sebenarnya merupakan kausa yang terlarang. Seperti dalam kasus ini yang merupakan jual beli dengan hak membeli kembali tetapi kausa yang sebenarnya adalah utang piutang.

Ketentuan Pasal 1335 KUHPerdara, menegaskan *“Suatu persetujuan tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan”*. Kemudian Pasal 1337 KUHPerdara, menyatakan *“Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan atau ketertiban umum”*. Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terdapat tiga macam kausa, yaitu:

- 1) Perjanjian tanpa kausa, adalah perjanjian tanpa tujuan atau

---

<sup>102</sup> *Ibid*, hlm. 30.

sebab dan perjanjian tanpa kausa bukan termasuk kausa yang terlarang maupun kausa yang palsu. Perjanjian tanpa kausa suatu perjanjian yang dituju oleh para pihak tidak mungkin untuk dilaksanakan.<sup>103</sup>

- 2) Perjanjian dengan kausa yang palsu, artinya suatu perjanjian sejak awal mengandung kausa tetapi bukan kausa yang sebenarnya. Hal tersebut merupakan yang terlarang atau yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum atau kesusilaan dan bisa juga yang palsu bukan merupakan kausa yang terlarang.<sup>104</sup>
- 3) Perjanjian dengan kausa terlarang, maksudnya adalah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara yaitu yang bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Suatu akta yang batal demi Hukum dipengaruhi oleh beberapa faktor, hal ini dikarenakan akta yang dibuat dengan melanggar dan tidak terpenuhinya.<sup>105</sup>

1. Unsur lahiriah akta otentik (*Uitwendige Bewijskracht*).
2. Unsur formal akta otentik (*Formale Bewijskracht*).
3. Unsur materiil (*Materiele Bewijskracht*).
4. Unsur Pasal 1320 ayat 3 KUH Perdata tentang suatu hal tertentu

<sup>103</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1992, hlm. 322-333

<sup>104</sup> *Ibid*, hlm. 326-329.

<sup>105</sup> M. Luthfan Hadi Darus, *Op. Cit.* hlm. 99.

(*Een Onderwerp*).

5. Unsur Pasal 1320 ayat 4 KUH Perdata tentang kausa yang diperbolehkan (*Een Geoorlofde Oorzaak*).

Konsekuensi dari perbuatan para pihak apabila ditinjau berdasarkan Pasal 12 UUHT, dengan tegas melarang pemegang hak tanggungan untuk memiliki objek jaminan hak tanggungan dengan cara memperjanjikan apabila debitor cidera janji. Hal ini untuk melindungi pemberi hak tanggungan dari kekuasaan penerima hak tanggungan karena perjanjian utang yang telah dilakukan. UUHT tidak menghendaki adanya janji yang memindahkan hak milik objek jaminan dari pemberi kepada penerima hak tanggungan, karena pada dasarnya pemberian hak tanggungan bukan untuk memperoleh hak milik atas tanah sehingga tidak terjadi peralihan. Apabila dilanggar, maka pasal tersebut menyatakan batal demi hukum perjanjian yang telah dilakukan. Artinya pemegang hak tanggungan tertutup untuk memiliki objek jaminan secara serta merta.

Sehingga adanya hubungan hukum yang terjadi antara para pihak dalam perkara *a-quo* harus dinilai sebagai perjanjian utang-piutang, karena tidak memenuhi syarat jual beli berdasarkan UUPA dan perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat obyektif, dari syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata karena kausa palsu, artinya kausa yang halal tidak terpenuhi terkait terjadinya/lahirnya perjanjian. Objek yang diperjanjikan dalam PPJB menjadi tidak jelas karena adanya sengketa dalam hak atas tanah tersebut. Akibat hukum terhadap Perjanjian

Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang didasari dengan Perjanjian Utang Piutang adalah batal demi hukum. Demi terciptanya keadilan dan kepastian hukum bagi para pihak, sudah seharusnya akta-akta perjanjian yang telah dibuat tersebut batal demi hukum atau dianggap tidak pernah ada sejak awal.

### **C. Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Hubungan Utang Piutang Berdasarkan Putusan Nomor 2385 K/Pdt/2016**

Kewenangan notaris telah diatur dalam di Pasal 15 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang Undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

Jika akta Notaris dipermasalahkan oleh para pihak atau yang berkepentingan, maka untuk menyelesaikannya harus didasarkan pada Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris sebagai suatu alat bukti yang



sempurna. Dalam kaitan ini perlu diberi penekanan dan penjelasan terhadap alat bukti tertulis dapat berupa tulisan yang mempunyai nilai pembuktian. Secara tertulis tersebut dapat berupa surat (secara umum) dan surat dalam bentuk tertentu serta tata cara pembuatan oleh Pejabat yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini yaitu mengenai akta Notaris dan akta Otentik yang disebutkan pada Pasal 1 dan 15 Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN) ada istilah akta Notaris.<sup>106</sup>

Tanggung jawab notaris sebagai profesi lahir dari adanya suatu kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat pada saat sejak notaris mengucapkan sumpah jabatan sebagai profesi notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebut yang seharusnya dapat mengontrol segala tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya.<sup>107</sup> Seorang notaris harus bisa memastikan bahwa dalam pelaksanaan jabatannya sudah berjalan dengan benar dan sesuai dengan kewenangannya berdasarkan peraturan yang berlaku, sehingga para pihak bisa mendapatkan kepastian hukum terkait dengan perbuatan hukum yang dilakukannya. Oleh sebab itu notaris harus lebih hati-hati dalam pembuatan akta agar tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Notaris sebagai pejabat umum menjalankan tugas dari pemerintah

---

<sup>106</sup> Habib Adjie, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Surabaya: Refika Aditama, 2010), hlm. 5.

<sup>107</sup> Chairunanda Kusuma Putra, Ivan, *Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang*. *Lex Renaissance* 3, No. 2 (2018): 385.

yang mengharuskan notaris untuk memberikan bantuan dalam perbuatan hukum demi suatu kepastian hukum bagi para pihak. Pembuatan akta otentik oleh notaris yang menimbulkan kerugian pihak lain, maka notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban dan mendapatkan sanksi berupa sanksi administratif sebagaimana diatur dalam UUJN dan Pasal 6 angka 1 Kode Etik Notaris, yakni Notaris dapat diberikan sanksi berupa: teguran lisan, peringatan tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian dengan tidak hormat. Notaris diberi kepercayaan untuk membuat akta otentik yang memberikan kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum, jika akta sampai dibatalkan maka Notaris tidak memberikan ketiga hal tersebut kepada para pihak, sedangkan dalam menjalankan jabatannya Notaris diwajibkan bertindak sesuai pasal 16 ayat (1) huruf a *jo.* Pasal 4 ayat 2 Undang-Undang Jabatan Notaris.<sup>108</sup>

Salah satu konsep kewajiban hukum sebagai implementasi dari kepastian hukum adalah pertanggungjawaban hukum (*liability*). Seseorang dapat dikatakan telah bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum itu sendiri dan oleh karenanya dia menerima dan melaksanakan sanksi. Normalnya, sanksi dikenakan akibat dari perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab. Sehubungan dengan hal tersebut, dalam hal tugas dan wewenang dari jabatan Notaris, sebagaimana ditetapkan Pasal 15 UUJN,

---

<sup>108</sup> Afifah, Siti Afrah, *Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah*, Law Journal 4, No. 2 (2020): 136.

dimana kewenangan tersebut merupakan sebagian dari kewenangan negara yang diberikan kepada Notaris. Mengingat jabatannya sebagai pejabat umum, maka Notaris memikul tanggung jawab terhadap produk akta-akta yang dibuatnya. Sehingga setiap akta yang dibuatnya harus mengikuti ketentuan hukum yang telah ditetapkan, termasuk dalam pembuatan akta perjanjian yang menggambarkan suatu perbuatan hukum tertentu, seperti perjanjian jual beli.<sup>109</sup>

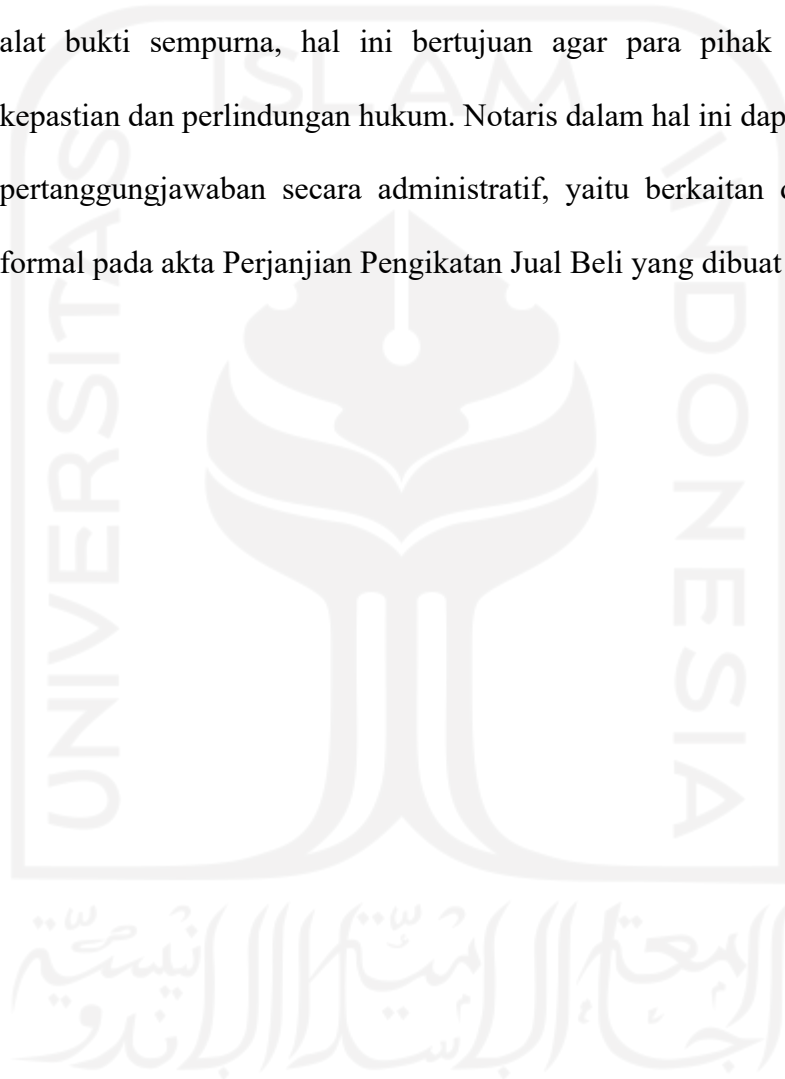
Namun notaris juga manusia yang tidak luput dari kesalahan dalam pembuatan akta otentik, oleh sebab itu apabila terjadi kesalahan baik kekhilafan maupun kelalaian, maka dapat dimintakan pertanggungjawaban kepada notaris baik dari aspek administratif, perdata maupun pidana. Kebatalan suatu akta akan memberikan implikasi terhadap notaris yang membuatnya. Berdasarkan kasus posisi yang melibatkan Notaris/PPAT di atas dapat dijelaskan, bahwa notaris dalam membuat suatu akta dengan berdasarkan kehendak para pihak harus menerapkan prinsip kehati-hatian, dengan melakukan dan memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak.

Dalam perkara *a-quo* tanpa disadari notaris tidak memastikan secara menyeluruh terhadap hubungan para pihak yang sesungguhnya diperjanjikan, sehingga notaris tidak mengetahui adanya hubungan utang piutang yang disepakati para pihak, sehingga kemudian menimbulkan kerugian terhadap salah satu pihak. Notaris hanya membuat akta berdasarkan

---

<sup>109</sup> Dedy Mulyana dan Rika Kurniasari Abdughani, *Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum*, *Jurnal Ilmiah Sosial Dan Humaniora* 1, no. 1 (2021): 106–18, [http://repository.unpas.ac.id/52056/1/12-Article Text-27-1-10-20210602](http://repository.unpas.ac.id/52056/1/12-Article%20Text-27-1-10-20210602).

kewenangannya, para pihak yang menghadap ingin membuat perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa. Dalam hal ini kewajiban notaris adalah memastikan kebenaran formil berkaitan dengan syarat formil dan syarat materiil dalam setiap akta yang dibuatnya karena akta tersebut akan menjadi alat bukti sempurna, hal ini bertujuan agar para pihak mendapatkan kepastian dan perlindungan hukum. Notaris dalam hal ini dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif, yaitu berkaitan dengan aspek formal pada akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat olehnya.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

1. Akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan perjanjian utang piutang berdasarkan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUPerdata yaitu kausa yang halal dari syarat objektif tidak terpenuhi, maka akibat dari perjanjian tersebut adalah batal demi hukum, sehingga dianggap tidak pernah ada dari awal. Dikuatkan dengan Pasal 1335 KUHPerdata apabila suatu perjanjian tanpa sebab atau yang telah dibuat karena suatu sebab palsu atau terlarang, hal tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Konstruksi hakim mengatakan Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali merupakan perjanjian utang-piutang yang terselubung, dibuat dengan adanya pertentangan antara kehendak dan pernyataan para pihak. Ditinjau dari Pasal 12 UU Hak Tanggungan dengan tegas melarang kreditur menjadi pemilik objek jaminan, karena mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum.
2. Notaris tidak bertanggungjawab terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari hubungan utang piutang, karena notaris tidak mengetahui dan sepanjang para pihak yang menghadap menghendaki adanya perjanjian pengikatan jual beli, maka notaris dalam membuat akta berdasarkan kehendak para pihak tersebut dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga aktanya tetap

sah menurut hukum. Dalam perkara *a-quo* notaris dapat dimintakan pertanggungjawaban secara administratif yakni pada kebenaran formil berkaitan dengan aspek formal suatu akta sebagai alat bukti sempurna.

## **B. Saran**

Diharapkan kepada para pihak untuk memberikan keterangan yang sejujur-jujurnya dalam pembuatan perjanjian agar tidak merugikan kepentingan para pihak yang mengakibatkan batalnya perjanjian. Para pihak tidak perlu membuat perjanjian jual beli, langsung dengan perjanjian utang piutang dengan disertakan hak tanggungan. Untuk Notaris diharapkan dapat menjalankan jabatannya dengan lebih berhati-hati dan bertanggung jawab, selain itu notaris juga wajib memberikan penyuluhan/saran hukum untuk para pihak, agar jelas perbuatan hukum apa yang harus dilakukan. Notaris dapat menolak membuat akta yang bertentangan dengan undang-undang, karena apabila perjanjian dibuat berdasarkan sebab dan tujuan yang tidak benar, dibuat untuk memanipulasi suatu kondisi tertentu, maka perjanjian tersebut dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku-Buku

- A.K., Syahmin, 2006, *Hukum Kontrak Internasional*, Rajagrafindo Persada, Jakarta.
- Budiono, Herlien, 2011, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bhakti, Bandung.
- Hadi Darus, M. Luthfan, 2017, *Hukum Notariat Dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta.
- H.R., Ridwan, (II), 2003, *Hukum Administrasi Negara*,: UII Pers, Yogyakarta.
- J. Satrio, 1993, *Hukum Perikatan: Perikatan Pada Umumnya*, Alumni, Bandung.
- \_\_\_\_\_, 1992, *Hukum Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Kantaprawira, Rusadi, 1998, *Hukum dan Kekuasaan, Makalah*, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Kertasapoetra, dkk. 1984, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Mertokusumo, Sudikno, 1993, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.
- Muljadi, Kartini, dan Gunawan Widjaja, 2004, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, Kencana.
- Nico, 2003, *Tanggung Jawab Notaris Selaku Pejabat Umum*, Center for Documentation and Studies of Business Law, Yogyakarta.
- Perangin, Effendi, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- Santoso, Urip, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Cet. I, Prenadamedia Group, Jakarta.
- Soekanto, Soerjono, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Subekti, 1979, *Hukum Perjanjian*, PT Intermasa, Jakarta.

\_\_\_\_ (II), 1987, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.

Suharnoko, 2014, *Hukum Perjanjian: Teori dan Analisis Kasus*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

Yahya Harahap, M, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung.

Yuni Lestari, Ahdiana, dan Endang Heriyani, 2008, *Dasar-Dasar Pembuatan Kontrak dan Aqad*, Labhukum Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, Yogyakarta.

## **B. Peraturan Perundang-undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2002 Tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2385/K/PDT/2016 tentang perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan perjanjian utang piutang.

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 68/PDT/2015/PT YYK tentang perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan perjanjian utang piutang.

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 53/PDT.G/2015/PN SMN tentang perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan perjanjian utang piutang dikategorikan sebagai akta simulasi.

## **C. Lain-lain**

Dewi Wulan Fasya, *Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Komparasi Antara Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Fikih Syafi'i)*,



- Jurisdictie* 6, Nomor 1, 2017, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim, Malang.
- Dian Ekawati, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang, Vol. 2, Nomor 1, 2021.
- Hendri Tandi Utama, *Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Simulasi Dalam Kepemilikan Tanah Bagi Warga Negara Asing (Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 12/PDT/2014/PT.DPS)*”, 2017, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, Medan.
- Ivan Chairunnanda Kusuma Putra, S.H., *Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang*, 2018, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta.
- Lidya Christina Wardhani, *Tanggung Jawab Notaris/PPAT Terhadap Akta Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan*, 2017, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Yogyakarta.
- Lilati Shofianah Agustin, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Notariil*, 2020, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, Yogyakarta.
- Mika Anabelle dan Flora Dianti, *Tanggungjawab Notaris/PPAT Mengenai Akta Simulasi Yang Dibuatnya Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan*, Jurnal Kertha Semaya, Vol. 9, Nomor 11, 2021, Jakarta.
- Putri Hilaliatul Badria Hakim dan Siti Hajati Hoesein, *Implikasi Yuridis Akta Jual Beli Yang Dikategorikan Sebagai Akta Simulasi (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK)*, 2020, Universitas Indonesia, Jakarta.
- Siti Nurhikmah, *Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Penyelesaian Hutang Piutang Dalam Perspektif Hukum Perjanjian*, 2022, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Jambi, Jambi.