

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Salah satu kebutuhan utama masyarakat Indonesia adalah tanah. Jumlah penduduk Indonesia yang terus meningkat dipengaruhi oleh kebutuhan masyarakat terhadap tanah. Namun, jumlah dan kualitas tanah yang tersedia tidak seimbang dengan kebutuhan yang harus dipenuhi. Saat ini, tanah tidak hanya diperlukan untuk pembangunan dan pertanian, tetapi juga sering digunakan sebagai komoditas dengan nilai ekonomi untuk kepentingan bisnis dan lainnya.

Kebutuhan akan tanah sebagai benda yang dijadikan nilai ekonomis, membuat banyak masyarakat melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan transaksi hak atas tanah baik melalui jual beli, sewa menyewa, atau dijadikan sebagai jaminan atas perikatan tertentu. Hampir setiap aspek dari kehidupan manusia tidak luput dari perjanjian.¹

Karena itu, perjanjian telah menjadi bagian dari kehidupan manusia, setiap orang harus membuat, mengadakan, dan melaksanakan perjanjian baik yang berkaitan dengan tanah maupun dengan perjanjian lain. Bagi pihak yang setuju untuk mengikatkan diri, perjanjian akan memberikan hak dan kewajiban. Perjanjian menghasilkan perikatan yang lebih umum di kalangan masyarakat tetapi tidak dominan. Perikatan yang timbul dari

¹ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2003, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, hlm. 1.

perjanjian dapat dijelaskan dalam Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yaitu, suatu perjanjian adalah suatu perbuatan di mana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih.²

Suatu perjanjian yang dapat diuji keabsahannya harus memenuhi Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat sah perjanjian yaitu Kesepakatan para pihak yang mengikat diri, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal, maka apabila terdapat syarat yang tidak terpenuhi perjanjian tersebut menjadi batal, tidak sah atau bahkan batal demi hukum.

Dalam perjanjian terdapat pihak yang berhak menuntut atas suatu prestasi yang dinamakan dengan si berpiutang, sedangkan pihak lainnya yaitu pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi yang dinamakan dengan si berutang. Perjanjian melahirkan hubungan antara dua pihak atau lebih tersebut disebut hubungan hukum, yang berarti bahwa hak si berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang.³

Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian yang kerap dilakukan dalam masyarakat secara luas. Perjanjian utang piutang banyak dilakukan dalam masyarakat karena tuntutan kebutuhan ekonomi yang semakin meningkat. Pengertian perjanjian utang piutang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tidak diatur secara tegas dan terinci. Namun, tersirat dalam Pasal 1754 KUHPerdata, yang menyatakan dalam perjanjian

² *Ibid*, hlm. 3.

³ Subekti, 1987, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: PT. Intermasa, hlm.1.

pinjaman, pihak yang meminjam harus mengembalikan dengan bentuk dan kualitas yang sama (selanjutnya untuk kemudahan, maka istilah yang dipergunakan adalah “perjanjian utang piutang”).⁴

Dalam Pasal 1754 KUHPerdara dijelaskan sebagai berikut: “Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.”

Untuk memenuhi unsur-unsur dalam pelaksanaan perjanjian tersebut, ada hal-hal lain yang sangat perlu untuk diperhatikan yakni mengenai prinsip-prinsip dalam perjanjian itu sendiri dan termasuk itikad baik dari para pihak dan kewajiban notaris sebagai pejabat yang bertanggung jawab atas akta perjanjian yang akan dibuatnya.

Pasal 16 huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menegaskan bahwa notaris memiliki kewajiban untuk bertindak dengan kejujuran, kebijaksanaan, kemandirian, tidak memihak, serta untuk melindungi kepentingan para pihak yang terlibat dalam perbuatan hukum. Selain itu, sebagai Pejabat Umum, notaris diharapkan memiliki kepekaan,

⁴ Maddenleo T. Siagian, *Perjanjian Utang Piutang adalah Hubungan Keperdataan*, <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/cl5475/bolehkah-memakai-jasa-polisi-untukpenagihan-utang?>, Diakses Pada Tanggal 13 Mei 2024.

daya tanggap, serta kemampuan analisis yang tajam terhadap segala fenomena hukum dan sosial yang muncul.⁵

Tidak dapat dipungkiri bahwa dalam kasus-kasus tertentu beberapa notaris melakukan kekeliruan bahkan kesalahan dalam melaksanakan kewajibannya tak jarang putusan hakim berdasarkan fakta persidangan juga mengakibatkan kerugian bagi para pihak yang bersengketa. Terhadap akta yang telah dibuat oleh pejabat notaris dibatalkan oleh pengadilan akibat adanya unsur-unsur yang bertentangan dengan hukum sehingga pihak yang bersengketa termasuk pihak yang dirugikan atas nilai jasa atau pembayaran honorarium kepada notaris.

Dalam perjanjian tertentu terjadi penyelundupan hukum dengan membuat dua perjanjian sekaligus, yaitu perjanjian jual beli di mana perjanjian yang sebenarnya adalah hubungan utang piutang yang menggunakan tanah sebagai jaminan. Namun terdapat 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.

Herlien Budiono mengemukakan hal semacam tersebut dikenal dengan perjanjian simulasi yakni Para pihak tidak memiliki keinginan untuk terjadinya akibat dari perjanjian pertama, tetapi yang diinginkan adalah akibat dari perjanjian kedua yang disembunyikan tersebut. Adanya

⁵ Undang-Undang Republik Indonesia No, 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

perjanjian simulasi tersebut menimbulkan permasalahan berupa konflik maupun sengketa.⁶

Adanya maksud lain dan/atau tujuan tertentu dari para pihak yang akan mengadakan perjanjian dihadapan notaris, apakah benar telah disampaikan secara menyeluruh atau hanya sebagian, atau bahkan tidak diketahui untuk para pihak atau salah satu pihak dengan notaris. Hal tersebut dapat dikategorikan sesuatu yang menyimpang dari ketentuan dan prinsip yang berlaku dalam perjanjian yakni mengenai Itikad baik dalam konteks pembuatan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, menggambarkan sikap yang harus dijunjung tinggi baik oleh para penghadap maupun notaris.

Dari sudut pandang para penghadap, itikad baik menuntut agar perjanjian atau akta yang dibuat tidak merugikan pihak lain dan seharusnya menguntungkan kedua belah pihak. Para penghadap juga diharapkan menjadi subjek yang berhak atas objek perjanjian dan memastikan keabsahan dokumen yang diperlukan.

Dari perspektif notaris, itikad baik mencakup tanggung jawabnya terhadap akta yang dibuat. Notaris harus memastikan kelayakan hukum perbuatan yang akan didokumentasikan, termasuk keabsahan subjek yang terlibat dan dokumen-dokumen yang menjadi persyaratan. Jika notaris mengetahui adanya ketidaksesuaian atau kekurangan dalam hal-hal

⁶ Herlien Budiono, 2011, *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 87.

tersebut namun tetap membuat akta tanpa memperbaikinya, maka notaris dianggap tidak bertindak dengan itikad baik dalam pembuatan akta tersebut.⁷

Kehati-hatian dan ketajaman analisis diperlukan dalam proses membuat akta oleh notaris agar tidak terjerat atau adanya penyeludupan hukum baik yang sengaja dilakukan maupun tidak sengaja dilakukan, guna menjunjung tinggi jabatan dan kewenangan yang diemban selama bertugas. Termasuk memberikan pemahaman kepada para pihak agar sesuai dengan aturan yang berlaku yang tidak merugikan baik untuk para pihak maupun untuk notaris itu sendiri baik sebelum dan sesudah perjanjian itu dibuat.

Dalam kasus tertentu misalnya sengketa perdata Muhammad Guruh Soekarno Putra melawan Susy Angkawijaya. Pada awal peristiwa tersebut Guruh mengajukan pinjaman sebesar Rp. 35 miliar ke Suwantara Gautama pada Mei 2011. Pinjaman itu disetujui dengan tenor 3 bulan dan bunga bulanan sebesar 4,5 persen. Selain itu, Suwantara Gautama mengajukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai syarat pinjaman. Kuasa menjual PPJB diberikan dan kuasa mengosongkannya dimulai pada 3 Mei 2011 dan berakhir pada 3 Agustus 2011.

Saat jatuh tempo pinjaman ke Gautama, Guruh diminta untuk membuat kesepakatan lain dengan orang yang disebut Susy Angkawijaya.

⁷ Adjeng Dian Andari, 2022, *Implikasi PMH Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Nominee Oleh Notaris Dari Aspek Pertanggung Jawaban Perdata Dan Pidana (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung)*, "Indonesian Notary 4, No. 1.

Susy mengatakan bahwa dia hanya akan memberikan pinjaman ke Guruh jika dia bersedia membuat Akta Jual Beli (AJB) rumah. Setelah itu, Susy menggugat Guruh berdasarkan kesepakatan dengan AJB senilai Rp.16 miliar. Pada Januari 2014 Susy Angkawijaya menggugat Akta Pengosongan dan AJB, menggugat Guruh di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.⁸

Susy mengajukan gugatan wanprestasi ke PN Jakarta Selatan pada Januari 2014. Terhadap masalah tersebut Guruh mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum untuk membatalkan AJB, yang dianggap memiliki cacat formal dan materiil. Namun, PN Jakarta Selatan mengabulkan gugatan balik Susy Angkawijaya. Setelah itu, Susy kembali mengajukan permohonan eksekusi, dan pada tanggal 15 Juni 2020, Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengeluarkan Keputusan Nomor : 95/Eks.Pdt/2019 Jo. Nomor 757/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel.⁹

Upaya hukum oleh para pihak yang berperkara sampai pada tingkat kasasi melalui Putusan No: 515 K/Pdt/2016 Mahkamah Agung RI tidak terlepas dari adanya beberapa perbaikan terhadap putusan perkara tersebut dalam tingkat banding melalui pengadilan tinggi DKI Jakarta No. 294/PDT/2015/PT.DKI. Di mana dalam putusan tersebut putusan

⁸ CNN Indonesia "Kronologi Sengketa Rumah Guruh Soekarnoputra hingga Melawan PN Jaksel" selengkapnya di sini: <https://www.cnnindonesia.com/nasional/20230803172236-12-981623/kronologi-sengketa-rumah-guruh-soekarnoputra-hingga-melawan-pn-jaksel>. Diakses pada tanggal 17 Agustus 2023.

⁹ Kompas."Bermula dari Utang Rp 35 Miliar, Rumah Guruh Soekarnoputra Senilai Rp 150 Miliar Terancam Dieksekusi", <https://megapolitan.kompas.com/read/2023/08/03/19451171/bermula-dari-utang-rp-35-miliar-rumah-guruh-soekarnoputra-senilai-rp-150?page=all>. Diakses pada tanggal 17 Agustus 2023.

perkaranya yakni : Mengabulkan Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi I Susy Angkawijaya, tersebut dan Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II Muhammad Guruh Sukarno Putra, tersebut dan Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusan Nomor 294/PDT/2015/PT DKI., tanggal 21 Agustus 2015 yang Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 67/Pdt.G/2014/PN Jkt Sel., tanggal 21 Januari 2015.

Berdasarkan dari uraian tersebut peneliti ingin melakukan penelitian lebih lanjut mengenai permasalahan yang ada dan menyusunnya dalam tesis yang berjudul **“Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Akta Notaris Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak”**.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas, maka masalah yang akan menjadi fokus penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah pengaturan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dapat dilakukan dengan dasar perjanjian utang piutang bagi para pihak?
2. Apakah notaris bertanggungjawab terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengkaji dan menganalisis pengaturan terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang bagi para pihak.

2. Untuk menelaah dan menganalisis pertanggungjawaban notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang di dasari dengan hubungan utang piutang.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian yang dilakukan dapat memberikan manfaat secara teoretik maupun praktek bagi pengembangan ilmu pengetahuan. Manfaat penelitian ini dapat diuraikan sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Secara teoritik, hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pengetahuan di bidang ilmu hukum, khususnya di bidang hukum kenotariatan mengenai pembuatan dokumen hukum berupa akta.

2. Manfaat Praktis

Secara praktis, hasil penelitian ini untuk memberikan masukan bagi pejabat Notaris, PPAT dan masyarakat tentang pengaturan atas PPJB hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang bagi para pihak.

E. Orisinalitas Penelitian

Setelah peneliti melakukan penelusuran terhadap judul dan permasalahan yang sama di Perpustakaan Universitas Hasanuddin dan *repository online* beberapa perguruan tinggi di Indonesia, diperoleh hasil bahwa terdapat beberapa penelitian dengan topik yang berhubungan erat dengan penelitian ini, yaitu mengenai perjanjian pengikatan jual beli hak

atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak dan notaris. Adapun penelitian tersebut, antara lain:

1. Judul, Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Penyelesaian Hutang Piutang Dalam Perspektif Hukum Perjanjian oleh Siti Nurhikmah, Tesis, 2022, Universitas Jambi.¹⁰ Penelitian ini mengkaji mengenai perjanjian perikatan jual beli. Selanjutnya, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa: 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 sertipikat 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. Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah peneliti mengkaji lebih khusus mengenai faktor-

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

faktor apa saja yang melatarbelakangi perjanjian tersebut dan mengenai kedudukan para pihak sebelum dan sesudah melakukan perjanjian dihadapan notaris dan mengenai uraian pertimbangan hakim, terhadap fakta-fakta dan implikasi terhadap Putusan Perkara No: 515 K/Pdt/2016 Mahkamah Agung RI terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan akta notaris yang di dasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak.

2. Judul, Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang, oleh Ivan Chairunnanda Kusuma Putra, Tesis, 2018, Universitas Islam Indonesia.¹¹ Penelitian ini mengkaji mengenai Selanjutnya, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa: 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 kemungkinan dilakukan pembatalan akta, karena seharusnya akta perikatan jual beli dengan akta utang piutang dipisah, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan UU. Keabsahan akta Notaris serta akibat hukum dan tanggung jawab para pihak apabila terjadi wanprestasi, perjanjian perikatan jual beli yang digunakan untuk kepentingan

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

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. Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah peneliti mengkaji lebih khusus mengenai faktor-faktor apa saja yang melatarbelakangi perjanjian tersebut dan mengenai kedudukan para pihak sebelum dan sesudah melakukan perjanjian dihadapan notaris dan mengenai uraian pertimbangan hakim, terhadap fakta-fakta dan implikasi terhadap Putusan Perkara No: 515 K/Pdt/2016 Mahkamah Agung RI terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan akta notaris yang di dasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak.

3. Judul, Akibat hukum perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak dan notaris oleh Iva Latifah Permana, Tesis, 2023, Pascasarjana Universitas Islam Indonesia¹². Penelitian ini mengkaji mengenai perjanjian pengikatan jual beli. Selanjutnya, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa: Jika perjanjian pengikatan jual beli yang didasarkan pada perjanjian utang piutang tidak memenuhi syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUPerdata,

¹² Iva Latifah Permana, 2023, *Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli Yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia.

maka perjanjian tersebut adalah batal secara hukum dan dianggap tidak pernah ada dari awal. Menurut Pasal 1335 KUHPdata, suatu perjanjian tidak mempunyai kekuatan hukum jika dibuat tanpa alasan atau karena alasan palsu atau terlarang. Menurut pertimbangan hakim, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang-piutang yang terselubung yang dibuat karena adanya perbedaan pendapat antara kedua belah pihak. Menurut Pasal 12 UU Hak Tanggungan, kreditor dilarang menjadi pemilik objek jaminan, yang berarti perjanjian tersebut batal secara hukum. Notaris tidak bertanggung jawab atas akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari utang piutang karena notaris tidak mengetahuinya. Namun, jika para pihak yang menghadap menghendaki adanya perjanjian pengikatan jual beli, notaris membuat akta berdasarkan kehendak mereka dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, sehingga aktanya tetap sah menurut hukum. Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban administratif, yaitu atas kebenaran formil yang berkaitan dengan elemen formal suatu akta sebagai bukti lengkap, dalam kasus a-quo. Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah peneliti mengkaji lebih khusus mengenai faktor-faktor apa saja yang melatarbelakangi perjanjian tersebut dan mengenai kedudukan para pihak sebelum dan sesudah melakukan perjanjian dihadapan notaris dan mengenai uraian pertimbangan hakim, terhadap fakta-fakta dan implikasi terhadap Putusan Perkara No: 515 K/Pdt/2016 Mahkamah Agung RI terhadap

perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan akta notaris yang di dasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak.

4. Judul, Kedudukan Hukum Perjanjian Utang Piutang Di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli, oleh Christopher Nicolas Cowandy, Jurnal, 2021, Universitas Udayana¹³. Penelitian ini mengkaji mengenai perjanjian utang putang Selanjutnya, hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa: Hasil penelitian menunjukkan bahwa akta tesebut merupakan akta yang sah di depan hukum sepanjang dibuatnya perjanjian itu sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 KUHPerdara. 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 sebagai jaminan itu mengalami cacat kehendak dikarenakan pihak debitor tidak memiliki kehendak untuk menjual tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan melalui PPJB tersebut. Perbedaan dengan penelitian yang akan dilakukan adalah peneliti mengkaji lebih khusus mengenai faktor-faktor apa saja yang melatarbelakangi perjanjian tersebut dan mengenai kedudukan para

¹³ C N Cowandy, 2021, *Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal *Education and Development* 9, No. 4.

pihak sebelum dan sesudah melakukan perjanjian dihadapan notaris dan mengenai uraian pertimbangan hakim, terhadap fakta-fakta dan implikasi terhadap Putusan Perkara No: 515 K/Pdt/2016 Mahkamah Agung RI terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan akta notaris yang di dasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak.

Perbedaan fokus kajian antara peneliti dengan penelitian yang lainya tersebut, yaitu peneliti mengkaji lebih khusus mengenai faktor-faktor apa saja yang melatarbelakangi perjanjian tersebut dan mengenai kedudukan para pihak sebelum dan sesudah melakukan perjanjian dihadapan notaris dan mengenai uraian pertimbangan hakim, terhadap fakta-fakta dan implikasi terhadap Putusan Perkara No: 515 K/Pdt/2016 Mahkamah Agung RI terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan akta notaris yang di dasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak sehingga dapat terwujudnya pertanggungjawaban notaris terhadap akta yang telah dibuatnya.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Hak Atas Tanah

1. Pengertian Tanah

Secara umum, sebutan tanah dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Tanah dapat diartikan: Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali, Keadaan bumi di suatu tempat, Permukaan bumi yang diberi batas, bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir, batu cadas dan sebagainya).

Pasal 4 UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria) menjelaskan bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah. Dengan demikian tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi.

Sedangkan menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa: "Tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran di dalam kedamaian dan sering pula menimbulkan guncangan dalam masyarakat, lalu ia jua yang sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan". Berdasarkan pengertian tanah tersebut, tanah mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi sehingga menjadi kewajiban setiap orang

untuk memelihara dan mempertahankan eksistensi sebagai benda yang bernilai ekonomis.

2. Hak Atas Tanah dan Hapusnya Hak Atas Tanah

Selain bermanfaat bagi pelaksanaan pembangunan, tanah juga sering menimbulkan berbagai macam persoalan bagi manusia sehingga dalam penggunaannya perlu dikendalikan dengan sebaik-baiknya agar tidak menimbulkan masalah dalam kehidupan masyarakat. Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang, untuk memakai tanah yang diberikan kepada orang dan badan hukum.

Pada dasarnya tujuannya memakai tanah (secara universal) adalah untuk memenuhi 2 (dua) jenis kebutuhan, yaitu: a. Untuk diusahakan, misalnya usaha pertanian, perkebunan, perikanan (tambak), atau peternakan. b. Untuk tempat membangun sesuatu (wadah), misalnya untuk mendirikan bangunan, perumahan, rumah susun (gedung bangunan bertingkat), hotel, proyek pariwisata, pabrik, pelabuhan, dan lain-lainnya.

Tanah adalah permukaan bumi, yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya dan sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan pembatasan Pasal 4 Undang -undang Pokok Agraria, yaitu:¹⁴ “Sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah yang bersangkutan,

¹⁴ Boedi Harsono, 2013, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cet. 1, Jakarta: Universitas Trisakti, hlm. 262.

dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.”

Ada beberapa cara yang dapat dilakukan dalam hal memperoleh tanah yaitu dengan peralihan hak atas tanah yang bisa terjadi karena pewarisan tanpa wasiat dan peralihak hak atas tanah tidak dengan pewarisan melainkan dengan cara perbuatan hukum pemindahan hak. Bentuk pemindahan hak bisa berupa:¹⁵ Jual-beli, Tukar-menukar, Hibah, Pemberian menurut adat, Pemasukan dalam perusahaan atau “*inbreng*” dan Hibah-wasiat atau “*legaat*”.

Sesuai dengan uraian tersebut maka dapat dipahami hapusnya hak milik atas tanah dapat terjadi karena tanah tersebut diperlukan untuk pembangunan bagi kepentingan umum. Pelaksanannya tentu dilakukan dengan memberikan ganti kerugian yang layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Adanya pengaturan mengenai hapusnya hak milik atas tanah, menunjukkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, telah menjadi landasan hukum bagi pemerintah untuk mengatur penggunaan atas tanah.¹⁶

Hapusnya hak milik atas tanah berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 menetapkan beberapa unsur berikut: Adanya kepentingan umum, termasuk kepentingan negara dan bangsa, Adanya kompensasi

¹⁵ Ibid., hlm. 330.

¹⁶ Imam Soetiknjo, 1990, *Politik Agraria Nasional, Hubungan Manusia Dengan Tanah Yang Berdasarkan Pancasila*, Cet. Ke-3, Yogyakarta: Gadjah Mada, University Press, hlm. 60.

yang layak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan Rakyat dijamin secara hukum untuk mempertahankan hak-haknya atas tanah apabila diperlukan untuk kepentingan umum.

Pasal 27 menetapkan bahwa hak milik atas tanah dapat dicabut jika:

a. tanahnya diberikan kepada negara karena hak yang dicabut dalam Pasal 18, b. tanahnya diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya, c. tanahnya diterlantarkan, atau d. tanahnya musnah karena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2). Pasal 27 menjelaskan bahwa tanah diterlantarkan jika dengan sengaja tidak digunakan sesuai dengan keadaannya atau sifatnya dan untuk tujuan yang berbeda dari haknya.

3. Hak Atas Tanah

Pengertian peralihan hak atas tanah dapat beralih dan dialihkan, beralih dalam arti berpindahnya hak atas tanah karena pewarisan, sedangkan dialihkan adalah berupa jual-beli, tukar menukar, penghibahan, dan hibah-wasiat.

- a. Warisan Apabila seseorang yang mempunyai hak atas tanah meninggal dunia, maka hak tanah itu beralih kepada ahli warisnya.
- b. Jual Beli Pengertian jual-beli ada menurut Hukum adat, ada pula menurut hukum Barat. Dalam pengertian hukum, yang mana pihak penjual menyerahkan tanah yang dijualnya kepada pembeli untuk selama-lamanya, pada waktu pembeli membayar harga tanah tersebut kepada penjual (walaupun hanya sebagian). Sejak itu, hak atas tanah beralih di penjual kepada pembeli. Sedangkan,

pengertian jual-beli dalam Hukum Barat sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

- c. Tukar menukar Dalam perjanjian hak atas tanah, ada pembeli yang membayar sejumlah uang dan ada penjual yang menyerahkan hak atas tanahnya, maka dalam tukar menukar, satu pihak yang mempunyai hak atas tanah menukarkan dengan tanah atau barang kepada pihak lain. Sama halnya dengan jual-beli, maka tukar menukar atau harus dilakukan dihadapan PPAT dengan membuat satu akta tukar menukar, yang selanjutnya dengan kata itu didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat.
- d. Penghibahan Penghibahaan hak atas tanah juga dilakukan di hadapan PPAT dengan satu akta hibah dan selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan sertifikat;
- e. Hibah Wasiat Berbeda dengan hibah, hibah-wasiat merupakan suatu pemberian yang dinyatakan ketika yang member itu masih hidup, tetapi pelaksanaannya yang memberi itu meninggal dunia. Selama orang yang memberi itu masih hidup, ia dapat menarik kembali (membatalkan) pemberiannya.

B. Notaris

1. Pengertian Notaris

Istilah Notaris berasal dari bahasa latin notarius, istilah tersebut diberikan pada orang-orang Romawi yang bertugas menjalankan pekerjaan menulis. Pendapat lain mengatakan bahwa “notaries” berasal dari perkataan “nota literaria” berarti tanda (*letter merk atau karakter*) yang menyatakan sesuatu perkataan.¹⁷ Pada abad kelima dan abad keenam, sebutan notarius diberikan pada penulis atau sekretaris raja, sedangkan pada akhir abad kelima, sebutan notarius diberikan kepada pegawai-pegawai istana yang melaksanakan pekerjaan-pekerjaan administratif.

Notaris merupakan pejabat yang menjalankan tugas untuk pemerintah dan tidak melayani masyarakat pada umumnya, sedangkan mereka yang melayani masyarakat dikenal dengan sebutan tabelliones, yaitu pejabat yang melakukan penulisan untuk masyarakat umum (server public) yang membutuhkan keahliannya. Fungsi pejabat ini pada dasarnya telah sama dengan fungsi notaris pada zaman sekarang namun tidak memiliki sifat ambtelijk, karena itulah tulisan-tulisan yang dibuatnya tidak bersifat autentik.¹⁸

Notaris merupakan satu-satunya pejabat umum yang berhak membuat akta otentik sebagai alat pembuktian sempurna. Notaris adalah kepanjangan tangan Negara untuk menunaikan sebagian tugas negara

¹⁷ Notodisoerjo dan R. Soegondo, 1982, *Hukum Notarial di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta: Rajawali, hlm. 13.

¹⁸ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta Yogyakarta: UII Press, hlm.7

dibidang hukum perdata. Negara dalam rangka memberikan perlindungan hukum dalam bidang hukum privat kepada warga negara yang telah melimpahkan sebagian wewenangnya kepada Notaris untuk membuat akta otentik. Oleh karena itu, ketika menjalankan tugasnya, Notaris wajib diposisikan sebagai pejabat umum yang mengemban tugas.¹⁹

Pengertian Notaris terdapat dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, tentang perubahan atas undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, di mana Notaris adalah seorang pejabat Negara/pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas-tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan.

Pasal 1 angka 1 UU Perubahan atas UUNJ merupakan peraturan pelaksanaan dari Pasal 1868 KUHPerdata menyatakan Notaris adalah pejabat umum khusus (satu-satunya) berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau boleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya semua sepanjang pembuatan akta sedemikian oleh

¹⁹ Dody Radjasa Waluyo, 2001, *Kewenangan Notaris Selaku Pejabat Umum*, Media Notariat, hlm. 63

suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

2. Hak, Kewajiban, dan Larangan Notaris

Kewajiban yang diemban Notaris adalah kewajiban jabatan (*ambtsplicht*). Notaris wajib melakukan perintah tugas jabatannya sesuai dengan isi sumpah pada waktu hendak memangku jabatan Notaris. Batasan seorang Notaris dikatakan mengabaikan tugas atau kewajiban jabatan, apabila Notaris tidak melakukan perintah imperatif undang-undang yang dibebankan kepadanya.²⁰ Dalam melaksanakan tugasnya, Notaris mempunyai beberapa hak, kewajiban serta larangan. Hak dari seorang Notaris berupa: Hak untuk cuti (Pasal 25 ayat (1)), Hak untuk mendapat honorarium atas jasa hukumnya (Pasal 36 ayat (1)), Hak ingkar (Pasal 4, jo Pasal 16 huruf jo Pasal 54).

Menurut Habib Adjie, kewajiban Notaris meliputi:²¹ Mengucapkan sumpah/janji sebelum menjalankan jabatannya (Pasal 4 ayat (1)); Wajib menjalankan jabatan secara nyata, menyampaikan berita acara sumpah/janji jabatan, alamat kantor, contoh tanda tangan dan paraf serta teraan cap/stempel jabatan Notaris (Pasal 7 ayat (1)), Bertindak jujur, bijaksana, mandiri, tidak berpihak; dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum (Pasal 16 ayat (1) huruf a), Membuat akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol

²⁰ Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Op.Cit.*, hlm. 177

²¹ Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: CV. Mandar Maju, hlm 91-92

Notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf b), Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta (Pasal 16 ayat (1) huruf c), Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan. Akta, berdasarkan Minuta Akta (Pasal 16 ayat (1) huruf d), Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan (Pasal 16 ayat (1) huruf e), Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan supah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain (Pasal 16 ayat (1) huruf f) Menjilid akta (Pasal 16 ayat (1) huruf g) Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga (Pasal 16 ayat (1), huruf h) Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan akta tiap bulan (Pasal 16 ayat (1) huruf i) Mengirimkan daftar akta ke Daftar Pusat Wasiat Departemen dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama tiap bulan berikutnya (Pasal 16 ayat (1) huruf j) Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan (Pasal 16 ayat (1) huruf k) Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan (Pasal 16 ayat (1) huruf l) Membacakan akta di hadapan penghadap (Pasal 16 ayat (1) huruf m) Menerima magang calon Notaris (Pasal 16 ayat (1) huruf n) Berkantor di tempat kedudukannya (Pasal 19 ayat (1) Wajib memberikan jasa hukum kepada orang yang tidak mampu (Pasal 37 ayat (1).

Larangan yang harus dipatuhi oleh Notaris menurut Pasal 17 UUJN Perubahan, yaitu: a. Menjalankan jabatan di luar wilayah jabatannya; b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah; c. Merangkap sebagai pegawai negeri; d. Merangkap jabatan sebagai pejabat negara; e. Merangkap jabatan sebagai advokat; f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah atau badan usaha swasta.

3. Kode Etik Notaris

Kode Etik Notaris dapat dikategorikan sebagai kode etik profesi karena memenuhi kriteria profesi, yaitu : meliputi bidang tertentu saja (spesialisasi), berdasarkan keahlian dan ketrampilan khusus; bersifat tetap atau terus-menerus, lebih mendahulukan pelayanan dari pada imbalan (pendapatan), bertanggung jawab terhadap diri sendiri dan masyarakat, dan Terkelompok dalam suatu organisasi;²² Kode etik profesi merupakan produk etika terapan karena dihasilkan berdasarkan penerapan pemikiran etis atas suatu profesi dan merupakan norma yang ditetapkan dan diterima oleh kelompok profesi, yang mengarah atau memberi petunjuk kepada anggotanya bagaimana seharusnya berbuat dan sekaligus menjamin mutu moral dari profesi tersebut di mata masyarakat.

Pada dasarnya kode etik profesi selalu dirumuskan secara tertulis, karena menurut Sumaryono kode etik profesi berfungsi sebagai: sebagai sarana kontrol social, sebagai pencegah campur tangan pihak lain, sebagai

²² Roesnastiti Prayitno, 2020, *Kode Etik Notaris*, Jakarta: Universitas Indonesia, hlm. 35.

pencegahan kesalah pahaman dan konflik.²³ Kode etik profesi merupakan kriteria prinsip profesional yang telah ditentukan, sehingga dapat diketahui dengan pasti kewajiban profesional anggota lama, anggota baru maupun calon anggota dalam kelompok profesi. Dengan demikian dapat dicegah kemungkinan terjadi konflik kepentingan antara sesama anggota kelompok profesi, atau antara anggota kelompok profesi dan masyarakat.

Kode etik profesi telah menentukan standarisasi kewajiban profesional anggota kelompok profesi, sehingga pemerintah ataupun masyarakat tidak perlu lagi campur tangan untuk menentukan bagaimana seharusnya anggota kelompok profesi melaksanakan kewajiban profesionalnya. Kode etik profesi pada dasarnya merupakan norma perilaku yang sudah dianggap benar dan tentunya akan lebih efektif apabila dirumuskan sedemikian baiknya, sehingga memuaskan pihak-pihak yang berkepentingan.

Kode etik profesi merupakan wujud dari perilaku yang dianggap benar menurut pendapat umum karena berdasarkan pertimbangan kepentingan profesi yang bersangkutan. Dengan demikian kode etik profesi dapat mencegah kesalah pahaman dan konflik serta mencerminkan moral dan nama baik dari anggota kelompok profesi itu sendiri. Hal tersebut sebagaimana ternyata pada uraian dalam Kode Etik Notaris Ikatan Notaris Indonesia yakni: etika kepribadian notaris, etika melakukan tugas dan

²³ E. Sumaryono, 1995, *Etika Profesi Hukum, Norma-Norma Bagi Penegak Hukum*, Yogyakarta: Kanisius, hlm. 40.

jabatan, etika pelayanan terhadap klien, etika hubungan sesama rekan notaris, dan etika pengawasan terhadap notaris.²⁴

C. Hukum Perjanjian

1. Pengertian, Unsur, Syarat Sah, Asas-Asas Dalam Perjanjian

Pasal 1313 KUH Perdata sebagai dasar pengertian perjanjian menyatakan bahwa perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih.²⁵

Arthur S. Hartkamp dan Marianne M.M Tillema menjelaskan bahwa kontrak adalah suatu perbuatan hukum yang diciptakan dengan memenuhi persyaratan yang ditentukan hukum oleh persesuaian kehendak yang menyatakan maksud bersama yang interdependen dari dua atau lebih pihak untuk menciptakan akibat hukum untuk kepentingan satu pihak, kedua belah pihak, dan juga untuk pihak lain.²⁶

Subekti menjelaskan perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.²⁷ Sudikno Mertokusumo juga menjelaskan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.

²⁴ Roesnastiti Prayitno, *Op.Cit.*, hlm. 58.

²⁵ Subekti dan Tjitrosudibio, 1996, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 338

²⁶ Abdulkadir Muhammad, 1986, *Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hlm. 93

²⁷ R. Subekti, 2002, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT. Intermasal, hlm. 5

Akibat hukum dalam hal ini adalah menimbulkan hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya.²⁸

Unsur yang harus terdapat dalam kontrak yaitu: ada para pihak, ada kesepakatan yang membentuk kontrak, Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum, dan ada objek tertentu.²⁹ Selain unsur perjanjian tersebut, terdapat unsur perjanjian yang ditulis juga oleh P.N.H Simanjuntak dalam bukunya, yaitu: Ada para pihak yang melakukan perjanjian, Ada persetujuan antara pihak-pihak tersebut, Ada tujuan yang akan dicapai, Ada prestasi yang akan dilaksanakan oleh para pihak, Ada bentuk tertentu, baik lisan maupun tulisan, Ada syarat-syarat tertentu.³⁰

Unsur perjanjian tersebut kemudian diklasifikasikan ke dalam tiga klasifikasi, yaitu: Unsur *essentialia* (unsur yang harus ada dalam perjanjian), Unsur *naturalia* (unsur perjanjian yang oleh hukum diatur tetapi dapat dikesampingkan oleh para pihak), Unsur *accidentalialia* (unsur yang merupakan sifat pada perjanjian yang secara tegas diperjanjikan oleh para pihak).³¹

Perjanjian hanya akan memiliki akibat hukum jika memenuhi dua syarat. Syarat pertama yaitu tujuan perjanjian mempunyai dasar yang pantas atau patut. Syarat kedua yaitu perjanjian harus mengandung sifat

²⁸ Sudikno Mertokusumo, 1986, *Mengenal Hukum: Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 103.

²⁹ Ridwan Khairandy. 2014, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan (Bagian Pertama)*, FH UII Press, Yogyakarta, hlm. 66.

³⁰ P.N.H. Simanjuntak, 2019, *Hukum Perdata Indonesia Cet. KE- 5*, Jakarta: Prenadamedia Group. hlm. 286.

³¹ Ibid., hlm. 66-67.

yang sah.³² Syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata yaitu sepakat mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu hal tertentu, suatu sebab yang halal.³³ Penjelasan para sarjana mengenai syarat sah perjanjian tersebut berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

- a. Sepakat adalah kedua subjek yang mengadakan perjanjian harus bersepakat, setuju, atau seiya sekata mengenai hal-hal yang pokok dari perjanjian yang diadakan itu, apa yang dikehendaki oleh pihak yang satu juga dikehendaki oleh pihak yang lain.³⁴
- b. Arti kecakapan adalah kecakapan untuk membuat perjanjian menurut hukum, yang pada dasarnya setiap orang yang sudah dewasa atau akil baliq dan sehat pikirannya adalah cakap menurut hukum. Pasal 1329 KUH Perdata menyatakan bahwa setiap orang adalah cakap untuk membuat perjanjian, kecuali apabila menurut undang-undang dianggap tidak cakap.³⁵ Pasal 1330 menjelaskan siapa yang tidak cakap untuk mengadakan perjanjian, yaitu:³⁶
 - a. Orang yang belum dewasa
 - b. Mereka yang ditaruh di bawah pengampuan
 - c. Perempuan yang telah kawin dalam hal yang ditentukan oleh undang-undang, dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat perjanjian tertentu.

³² Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 190.

³³ Subekti dan Tjitrosudibio, *Op. Cit.* hlm. 339

³⁴ Wirjono Prodjodikoro, *Op. Cit.*, hlm. 28

³⁵ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

³⁶ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 176

- c. Suatu hal tertentu menurut Subekti dijelaskan sebagai apa yang diperjanjikan hak dan kewajiban kedua belah pihak jika timbul perselisihan.³⁷
- d. Suatu sebab yang halal dengan kata lain adalah isi perjanjian. Hakim dapat menguji apakah tujuan dari perjanjian itu dapat dilaksanakan serta apakah isi perjanjian tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1335, 1336, dan 1337 KUH Perdata.³⁸

Pasal 1335 jo Pasal 1337 KUH Perdata menyatakan bahwa suatu kausa dinyatakan terlarang jika bertentangan dengan undang-undang kesusilaan, dan ketertiban umum. Suatu kausa dinyatakan bertentangan dengan undang-undang jika kausa didalam perjanjian isinya bertentangan dengan undang-undang yang berlaku. Ketertiban umum berarti bertentangan dengan kepentingan umum, keamanan negara, keresahan dalam masyarakat dan juga keresahan dalam masalah ketatanegaraan.³⁹

Suatu perjanjian yang sah wajib dibuat dengan memenuhi syarat subjektif (1 dan 2) dan syarat objektif (3 dan 4). Syarat subjektif jika tidak terpenuhi maka kontrak tersebut dapat dibatalkan sedangkan syarat objektif jika tidak terpenuhi maka kontrak tersebut adalah batal demi hukum.⁴⁰ Adanya sepakat terhadap kontrak tersebut maka kedua belah pihak harus mempunyai kebebasan berkehendak agar tidak terdapat tekanan yang

³⁷ Subekti. *Op. Cit.*, hlm. 19.

³⁸ Mariam Darus Badzrulzaman. *Op. Cit.*, hlm. 106-107

³⁹ Ridwan Khairandy, *Op. Cit.*, hlm. 190.

⁴⁰ Taryana Soenandar et al, *Op. Cit.*, hlm. 295.

mengakibatkan adanya cacat bagi perwujudan kehendak. Pernyataan sepakat dilukiskan sebagai pernyataan kehendak yang disetujui antara para pihak.⁴¹

Selain itu, terdapat hal-hal yang dapat mempengaruhi keabsahan kontrak, yaitu karena adanya faktor-faktor yang merusak. Keabsahan sebuah kontrak bisa menjadi cacat dalam salah satu situasi seperti:

- a. Elemen kesepakatan rusak cacat atau rusak dikarenakan adanya kesalahan seperti pemahaman yang salah, misrepresentasi (penggambaran yang salah/keliru), dan tekanan atau pengaruh yang tidak diharapkan atau tidak pantas;
- b. Satu atau lebih pihak-pihak yang berkontrak tidak memiliki kapasitas penuh untuk mengikat kontrak;
- c. Kontrak tersebut ilegal,
- d. Kontrak itu, sebagian atau seluruhnya, tidak ada atau kosong atau batal berdasarkan suatu undang-undang,
- e. Sebuah kontrak, sebagian, atau seluruhnya, batal menurut hukum operdata karena bertentangan dengan kebijakan public;
- f. Kontrak itu termasuk dalam kontrak yang membutuhkan sejumlah formalitas dan formalitas itu tidak ada.

Akibat adanya faktor yang menyebabkan kontrak rusak tersebut, konsekuensinya akan beragam menurut situasi, yaitu:

⁴¹ Ibid., hlm. 295-296.

- a. Batal atau tidak ada atau kosong, artinya kontrak yang batal mutlak, tidak bermaksan sama sekali;
- b. Dapat dibatalkan, artinya kontrak yang menimbulkan konsekuensi-konsekuensi hukum, tetapi mungkin dikesampingkan atau diabaikan;
- c. Ilegal, artinya kontrak tidak dapat digugat kecuali dalam situasi-situasi khusus;
- d. Tidak dapat dilaksanakan, maksudnya kontrak yang baik tetapi penggugat tidak dapat mengajukan suatu gugatan ke hadapan hukum karena tidak adanya bukti tertulis ketika dibutuhkan atau karena adanya cacat atau kekurangan kapasitas tergugat untuk mengadakan kontrak.⁴²

Sutan Remy Sjahdeini menyimpulkan ruang lingkup asas kebebasan berkontrak sebagai berikut:

- a. Kebebasan untuk membuat atau tidak membuat perjanjian;
- b. Kebebasan untuk memilih dengan pihak siapa ia ingin membuat perjanjian;
- c. Kebebasan untuk memilih causa perjanjian yang akan dibuatnya;
- d. Kebebasan untuk menentukan objek suatu perjanjian;
- e. Kebebasan untuk menentukan bentuk suatu perjanjian; dan
- f. Kebebasan untuk menerima atau menyimpangi ketentuan undang-undang yang bersifat opsional.⁴³

⁴² William T. Major, 2018, *Hukum Kontrak*, Nuansa Cendekia, Bandung, hlm. 94.

⁴³ Ibid.

Di dalam kontrak atau perjanjian, prestasi adalah kewajiban kontraktual.⁴⁴ Sumber kewajiban kontraktual adalah bertemunya kehendak atau konsensus para pihak yang membuat kontrak. Adanya konsensus dari para pihak, maka kesepakatan menimbulkan kekuatan mengikat perjanjian sebagaimana layaknya undang-undang (*pacta sunt servanda*).⁴⁵

Itikad baik pelaksanaan kontrak yang disebut sebagai itikad baik objektif mengacu pada isi perjanjian. Isi perjanjian harus rasional dan patut. Isi kontrak adalah kewajiban dan hak para pihak yang berkontrak. Itikad baik pelaksanaan kontrak bermakna melaksanakan kontrak secara rasional dan patut. Pasal 1338 Ayat (3) KUH Perdata mengatakan bahwa perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik. Hal ini memberi perlindungan kepada para pihak dan kedudukan para pihak menjadi seimbang. Hal ini merupakan realisasi dari asas keseimbangan.

2. Wanprestasi

Wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cidera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Wanprestasi adalah suatu keadaan di mana seorang debitor (berutang) tidak memenuhi atau melaksanakan prestasi sebagaimana telah ditetapkan dalam suatu perjanjian. Wanprestasi timbul karena kesengajaan atau kelalaian debitor itu sendiri dan adanya keadaan memaksa (*overmacht*).

⁴⁴ Ibid., hlm. 270

⁴⁵ Ibid., hlm. 90-91.

Jenis-jenis prestasi menurut Pasal 1234 KUH Perdata yaitu memberikan sesuatu, berbuat sesuatu, dan tidak berbuat sesuatu. Berdasarkan jenis prestasi tersebut, terdapat empat macam wanprestasi, yaitu: 1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali; 2. Memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya; 3. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu; 4. Melakukan hal yang dilarang dalam perjanjian. Pasal 1267 KUH Perdata menjelaskan bahwa bagi pihak yang tidak dipenuhi prestasinya, jika hal itu masih dapat dilakukan maka dapat memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga.

Akibat dari wanprestasi tersebut, yaitu: debitor harus membayar ganti-kerugian kepada kreditor, pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian, Peralihan resiko kepada debitor setelah terjadi wanprestasi, dan Pembayaran biaya perkara apabila di perkarakan di muka hakim.

3. Hapusnya Perikatan

Berakhirnya atau hapusnya perikatan menurut Pasal 1381 KUH Perdata, di antaranya yaitu: 1. Karena pembayaran; 2. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; 3. Karena pembaharuan utang; 4. Karena perjumpaan utang atau kompensasi; 5. Karena pencampuran utang; 6. Karena pembebasan utangnya; 7. Karena musnahnya barang yang terutang; 8. Karena kebatalan atau pembatalan; 9. Karena berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu

buku KUH Perdata; 10. Karena lewatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

D. Pengikatan Jual Beli (PPJB)

1. Pengertian PPJB

Pengertian Jual Beli Definisi jual beli menurut Pasal 1457 KUH Perdata yaitu jual beli adalah persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan. Menurut Subekti, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak lain untuk membayarkan harga yang dijanjikan.⁴⁶

Telah dijanjikan oleh pihak yang satu (pihak penjual), menyerahkan atau memindahkan hak miliknya atas barang yang ditawarkan, sedangkan yang dijanjikan oleh pihak lain, membayar harga yang telah disetujuinya. Jual beli adalah suatu perjanjian konsensual, artinya ia sudah dilahirkan sebagai suatu perjanjian yang sah (mengikat atau mempunyai kekuatan hukum) pada detik tercapainya sepakat antara penjual dan pembeli mengenai unsur-unsur yang pokok yaitu barang dan harga, biarpun jual beli itu mengenai barang yang tidak bergerak.

Mengenai sifat perjanjian ini diatur dalam ketentuan pasal 1458 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa jual beli telah dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai

⁴⁶ Subekti R, 1987, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Bandung, hlm 79.

kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum, diserahkan dan harganya belum dibayar.

Persetujuan jual beli atau tukar menukar barang saja, belumlah beralih hak milik atas barang itu. Diperlukan adanya penyerahan barangnya (*levering*). Penyerahan barang tersebut disebut juga dengan *zakelijke overeenkomst* (persetujuan yang sifatnya perbendaan), sedangkan persetujuan jual beli atau tukar menukar dinamakan *obligatoire overeenkomst* (persetujuan yang hanya menciptakan suatu perikatan).⁴⁷

Berdasarkan Pasal 1459 KUH Perdata, yang menyebutkan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli selama penyerahan belum dilakukan. Untuk para pihak yang melakukan perjanjian jual beli, dibebani hak dan kewajiban yang harus dilaksanakan. Kewajiban utama pembeli adalah membayar harga pembeli pada waktu dan ditempat yang telah diperjanjikan. Akan tetapi, apabila waktu dan tempat pembayaran tidak ditetapkan dalam perjanjian, pembayaran harus dilakukan ditempat dan waktu penyerahan barang dilakukan. Apabila pembeli tidak membayar harga barang sebagaimana yang telah diperjanjikan maka pihak penjual dapat menuntut pembatalan perjanjian jika penjual tidak menyerahkan barangnya.

Mengenai hak penjual termasuk dalam kewajiban-kewajiban pembeli yang sebagaimana diperjanjikan antara kedua belah pihak. Dalam

⁴⁷ Wirjono Prodjodikoro, 2011, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm 6.

perjanjian jual beli, kewajiban utama dari penjual terhadap pembeli apabila harga barang telah dibayarkan oleh pembeli diatur pada Pasal 1491 KUH Perdata. Yaitu pertama penguasa barang yang dijual secara aman dan tentram. Kedua tidak ada cacat yang tersembunyi pada barang tersebut, sehingga menimbulkan pembatalan pembelian.

Menurut pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan sesuatu barang/benda, dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli mengikat diri berjanji untuk membayar harga. Dari pengertian tersebut, persetujuan jual beli sekaligus membebaskan dua kewajiban, yaitu: kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli dan kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual. Menurut Salim, Perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian yang dibuat antara pihak penjual dan pihak pembeli. Di dalam perjanjian itu pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek jual beli kepada pembeli dan berhak menerima harga dan pembeli berkewajiban untuk membayar harga dan berhak menerima objek tersebut.

Perjanjian pengikatan jual beli atau (PPJB) adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai, artinya masih ada yang perlu dilengkapi atau belum terselesaikan mengenai objek yang diperjanjikan tersebut, baik itu berupa dokumen atau berupa suatu bangunan yang belum selesai dan bisa juga menunggu kelengkapan dokumen lainnya, tujuan PPJB sendiri adalah untuk mengikat para pihak

agar tetap berada dalam perjanjian di mana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan.

PPJB merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan dan bentuknya bebas. Sebagai perjanjian bantuan, maka perjanjian tersebut dapat berupa perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), yaitu perjanjian di mana para pihak saling mengikatkan diri untuk terjadinya perjanjian pokok yang menjadi tujuan mereka, yakni perjanjian kebendaan.

Mengingat PPJB tidak lain adalah perjanjian obligator maka, baik unsur perjanjian maupun syarat sahnya perjanjian termasuk asas-asas hukum perjanjian harus dipenuhi.⁴⁸

1. Bentuk Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Dalam perjanjian Pengikatan Jual-beli biasanya pengembang telah menyiapkan surat-surat maupun formulir baku kemudian diserahkan kepada konsumen untuk mengisi formulir dan diminta untuk menyetujui sekaligus melakukan penandatanganan. Perjanjian Pengikatan Jual-beli tersebut dapat dibuatkan dihadapan notaris.
2. Isi Perjanjian Pengikatan Jual-beli Isi Perjanjian Pengikatan Jual-beli adalah semua kesepakatan antara pihak pengembang dengan pihak pembeli yang mengandung syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi agar kedua pihak saling terikat.

⁴⁸ Herian Budiono, 2016, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Buku Ke- satu, Cetakan Ke- 4, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 267-278

Perjanjian pengikatan jual beli yang telah disiapkan dalam bentuk baku oleh pengembang klausulaklausulanya harus tetap tunduk dengan pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang Undang Hukum Perdata. Pasal 1335 menyebutkan bahwa " Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum". Persetujuan tersebut dianggap tidak pernah ada dan mempunyai konsekuensi batal demi hukum. Kemudian disebutkan dalam pasal 1337 "Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang, atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum."

Berdasarkan Surat Keputusan Menpera tentang PPJB rumah. PPJB tersebut memuat isi sebagai berikut :

1. Harga jual dan biaya-biaya lain yang ditanggung konsumen;
2. Tanggal serah terima fisik yang tidak boleh melebihi 1 bulan sejak pembayaran pertama;
3. Denda keterlambatan bila pengembang terlambat melakukan serah terima fisik kepada konsumen;
4. Spesifikasi bangunan dan lokasi;
5. Hak konsumen untuk membatalkan perjanjian, bila pengembang lalai akan kewajibannya dengan pembayaran kembali seluruh uang yang telah disetorkan konsumen berikut denda-dendanya, sebagaimana pengembang membatalkan perjanjian bila konsumen lalai melaksanakan kewajibannya;

6. Penandatanganan akta jual beli harus ada kepastian tanggalnya dan denda bila terjadi keterlambatan penandatanganan tersebut, sehingga tidak hanya keterlambatan serah terima fisik yang didenda;
7. Masa pemeliharaan 100 (seratus) hari sejak tanggal serah terima. Hal lain yang perlu diperhatikan.⁴⁹

Menurut Wirjono Prodjodikoro, jual beli adalah suatu persetujuan di mana suatu pihak mengikat diri untuk wajib menyerahkan suatu barang dan pihak lain wajib membayar harga, yang dimufakati mereka berdua. Selanjutnya Volmar sebagaimana dikutip oleh Suryodiningrat mengatakan bahwa jual beli adalah pihak yang satu penjual (*verkopen*) mengikatkan dirinya kepada pihak lainnya pembeli (*loper*) untuk memindah tangankan suatu benda dalam eigendom dengan memperoleh pembayaran dari orang yang disebut terakhir, sejumlah tertentu, berwujud uang.

Unsur-Unsur Pokok Jual Beli Setelah menjelaskan mengenai pengertian jual beli, penulis akan menjelaskan mengenai unsur-unsur pokok jual beli, diantaranya adalah sebagai berikut: a. Adanya subjek hukum, yaitu penjual dan pembeli. b. Adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli tentang barang dan harga. c. Adanya hak dan kewajiban yang timbul antara pihak penjual dan pembeli.

Unsur pokok dalam perjanjian jual beli adalah barang dan harga, di mana antara penjual dan pembeli harus ada kata sepakat tentang harga

⁴⁹ Surat Keputusan Menpera Nomor: 634/2002 Tentang Ketentuan dan Tata Cara Pengawasan Barang dan Pengawasan Barang dan atau Jasa Yang Beredar di Pasar.

dan benda yang menjadi objek jual beli. Suatu perjanjian jual beli yang sah lahir apabila kedua belah pihak setuju tentang harga dan barang. Sifat konsensual dari perjanjian jual beli tersebut ditegaskan dalam Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: "Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang ini belum diserahkan maupun harganya belum dibayar."

Kewajiban Para Pihak a. Kewajiban-Kewajiban Penjual Berdasarkan pasal 1473 KUHPerdata, kewajiban penjual yakni: 1. Kewajiban penjual untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli. 2. Kewajiban penjual memberi pertanggungan atau jaminan (*vrijwaring*), bahwa barang yang dijual tidak mempunyai sangkutan apapun, baik yang berupa tuntutan maupun pembedaan. b. Kewajiban-Kewajiban Pembeli Sebagaimana Pasal 1513 KUHPerdata, yang menyatakan bahwa: "Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian, pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian."

Pembeli harus menyelesaikan pelunasan harga bersamaan dengan penyerahan barang. Jual beli tidak akan ada artinya tanpa pembayaran harga. Terkait dengan jual beli yang telah diuraikan oleh penulis tersebut di atas, terdapat suatu keharusan adanya itikad baik di dalamnya. R. Subekti merumuskan itikad baik dengan pengertian sebagai berikut Itikad baik di waktu membuat suatu perjanjian berarti kejujuran, orang yang beritikad baik menaruh kepercayaan sepenuhnya kepada pihak lawan, yang dianggapnya

jujur dan tidak menyembunyikan sesuatu yang buruk yang di kemudian hari akan menimbulkan kesulitan-kesulitan.

Perjanjian Perikatan Jual Beli terjadi karena alasan-alasan tertentu, orang-orang membuat suatu perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), di mana para pihak dalam perjanjian ini saling mengikatkan diri dengan isi perjanjian sama dengan isi Akta Jual Beli PPAT artinya hak dan kewajiban para pihak telah terpenuhi, hanya data pendukung dari pihak pembeli ada yang belum terpenuhi.⁵⁰ Sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli sifatnya sementara karena ditangguhkan oleh suatu keadaan tertentu sampai tiba saat dapat dilaksanakannya Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan pejabat yang berwenang.⁵¹

Perjanjian pengikatan jual beli dapat digolongkan dalam perjanjian obligatoir. Perjanjian obligatoir adalah perjanjian di mana pihak-pihak sepakat untuk mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan suatu benda kepada pihak lain. Dalam hal ini, penjual memiliki kewajiban untuk menyerahkan hak milik atas barang yang dijualnya, sekaligus memberikan kepadanya hak untuk menuntut pembayaran harga yang telah disetujui oleh para pihak dan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar harga barang sebagai imbalan haknya untuk menuntut penyerahan hak milik atas

⁵⁰ A. A. Andi Prajitno, 2013, *Pengetahuan Praktis tentang Apa dan Siapa PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)*, Malang : Selaras, hlm. 109.

⁵¹ Emma Yosephine dan Widodo Suryandono, 2019, *Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berkaitan Dengan Akta Kuasa Menjual Dalam Jual Beli Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor 387/Pdt.G/2017/Pn.Bdg)*, Notary Indonesia, Vol.1, hlm. 2.

barang yang dibelinya. Dengan perkataan lain, belum terjadinya penyerahan secara nyata.⁵²

Jadi, dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵³

Penyerahan yuridis atau levering baru bisa terjadi apabila telah dilakukannya perjanjian jual beli, di mana perjanjian jual beli tersebut merupakan perjanjian kebendaan yaitu perjanjian yang dibuat dengan mengindahkan ketentuan perundang-undangan, timbul karena kesepakatan dari dua pihak atau lebih yang saling mengikatkan diri, dan ditujukan untuk menimbulkan, beralih, berubah, atau berakhirnya suatu hak kebendaan.⁵⁴

Permasalahan terhadap peralihan Hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya.⁵⁵ Salah satunya perjanjian pengikatan jual beli yang bersifat sementara dan

⁵² Azkia Dwi Ambarwati, dan Widodo Suryandono, 2019, *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank, Studi Kasus Putusan Nomor 704k/Pdt/2016*), Jakarta, Notary Indonesia, Vol. 1 hlm. 14.

⁵³ Arini Alvita, Enny Koeswarni, Suparjo, 2020, *Kepastian Hukum Bagi Konsumen Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun*, hlm. 88.

⁵⁴ Azkia Dwi Ambarwati, dan Widodo Suryandono, 2019, *Op.Cit.*, hlm. 14.

⁵⁵ Emma Yosephine dan Widodo Suryandono, 2019, *Op.Cit.*, hlm. 8.

kemudian para pihak tidak melakukan pendatanganan Akta Jual Beli (AJB) sebagai bentuk peralihan hak.

Pengikatan jual beli tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat di hadapan notaris. Untuk tanah-tanah yang bersertipikat hak milik (SHM), Hak Guna Bangunan (SHGB), Hak Pakai (HP), Hak Guna Usaha (HGU), maupun tanah yang belum memiliki Sertipikat pengikatan jual belinya dapat dilakukan di hadapan notaris.⁵⁶

2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian Perikatan Jual Beli yang dituangkan ke dalam Akta Perikatan Jual Beli oleh Notaris hanya bertujuan untuk menjamin kepentingan para pihak untuk nantinya pada saat yang ditentukan dapat melaksanakan perjanjian jual beli tanah yang sesungguhnya dan tidak bertujuan untuk memindahtangankan atau memperalihkan hak atas tanah dari pemilik tanah kepada pihak lain yang baru berstatus sebagai calon pembeli.

Sebaliknya Perjanjian Jual Beli yang dituangkan ke dalam Akta Jual Beli oleh PPAT bertujuan untuk memindahtangankan atau memperalihkan hak atas tanah dari penjual sebagai pemilik lama kepada pembeli sebagai

⁵⁶ Ardiansyah, 2020, *Penafsiran Hukum Tentang Pengikatan Perjanjian Jual Beli Berdasarkan Surat Keterangan Tanah Kajian Putusan Nomor 93/Pdt.Bth/2017/PN.Bpp*, Jurnal Yudisial, Vol. 13, No. 3. hlm. 294

pemilik baru.⁵⁷ Dengan kata lain PPJB tidak berfungsi sebagai perjanjian untuk memindah-tangankan hak atas tanah.⁵⁸

E. Utang Piutang

1. Pengertian Utang Piutang

Perjanjian merupakan tindakan hukum satu orang atau lebih untuk saling mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih, sehingga dengan terikatnya para pihak maka timbul kewajiban dari masing-masing pihak untuk saling memenuhi prestasi. Perjanjian melahirkan perikatan, dengan lahirnya perikatan maka lahirlah hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Hak dan kewajiban antara pemberi dan penerima pinjaman diatur dalam Pasal 1759 sampai dengan Pasal 1764 KUHPerdata.

Hak dari peminjam adalah menerima barang yang dipinjam dari pemberi pinjaman. Kewajiban pemberi pinjaman tidak dapat meminta kembali barang yang diperpinjamkan sebelum lewat waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Sedangkan kewajiban dari peminjam adalah mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah yang sama dan pada waktu yang diperjanjikan.

Dalam istilah asing, kewajiban itu disebut "*schuld*". selain debitor mempunyai *schuld*, debitor juga mempunyai "*haftung*". Maksudnya ialah, bahwa debitor itu berkewajiban untuk membiarkan harta kekayaannya

⁵⁷ Fransiscus Xaverius Sumarja, 2019, *Beberapa Aspek Hukum Jual Beli Tanah Beritikad Baik*. Jurnal Universitas Lampung. hlm. 9.

⁵⁸ Nurhasan Ismail, 2020, *Catatan Substantif Dan Kekeliruan Penggunaan Akta Perikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Sebagai Bentuk Akta Otentik Dan Akibat Hukumnya*, Artikel Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. hlm. 9.

diambil oleh kreditor sebanyak hutang debitor guna pelunasan hutangnya apabila debitor tidak memenuhi kewajibannya membayar hutangnya tersebut kepada kreditor.

Sesuatu yang wajib harus dipenuhi oleh debitor dalam setiap perikatan disebut sebagai prestasi. Prestasi merupakan isi dari pada perikatan. Pada debitor terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi, dan jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitor dianggap melakukan ingkar janji. Dalam melakukan perjanjian, sering kali terjadi persoalan diantara para pihak, yaitu salah satu pihak sudah tidak lagi memenuhi prestasinya, yang disebut sebagai ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi merupakan bentuk pelanggaran terhadap perjanjian utang-piutang sebagai sumber persengketaan antara kreditor dengan debitor. Kreditor sudah menagih utangnya, tetapi di lain pihak debitor tidak dapat memenuhi kewajibannya.

Utang piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya dan objek yang diperjanjikan pada umumnya adalah uang, kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman sedang pihak yang lain menerima pinjaman uang, uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang di perjanjikannya.⁵⁹

⁵⁹ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta: Kencana, hlm. 9

Utang piutang menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, yaitu uang yang dipinjamkan dari orang lain.⁶⁰ Sedangkan piutang mempunyai arti uang yang dipinjamkan (dapat ditagih dari orang lain).⁶¹ Pengertian hutang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1754 yang berbunyi: “pinjam meminjam adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.”⁶²

Perjanjian melahirkan perikatan, dengan lahirnya perikatan maka lahirlah hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Hak dan kewajiban antara pemberi dan penerima pinjaman diatur dalam Pasal 1759 sampai dengan Pasal 1764 KUHPerdata. Hak dari peminjam adalah menerima barang yang dipinjam dari pemberi pinjaman. Sedangkan kewajiban dari peminjam adalah mengembalikan barang yang dipinjam dalam jumlah yang sama dan pada waktu yang diperjanjikan.

Adanya sengketa utang piutang karena debitor tidak dapat mengembalikan utangnya merupakan masalah bagi kreditor tentang bagaimana debitor bersedia memenuhi kewajibannya. Jika dalam suatu perjanjian tenggang waktu pelaksanaan prestasi ditentukan, maka debitor

⁶⁰ Poerwadarminto, 2003, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, hlm. 1136

⁶¹ Ibid

⁶² R. Subekti dan R. Tjitrosudibyo, 1992, *Op.Cit.*, hlm. 451.

berada dalam keadaan wanprestasi setelah lewat tenggang waktu yang telah ditentukan.

Dalam menghadapi debitor yang melakukan wanprestasi, kreditor dapat melakukan tuntutan sebagaimana diatur dalam Pasal 1267 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menyatakan “Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia akan menuntut pembatalan perjanjian, disertai penggantian biaya kerugian dan bunga”.

Salah satu akibat hukum apabila debitor melakukan wanprestasi adalah debitor dituntut untuk membayar ganti rugi atas tidak terpenuhinya prestasi debitor tersebut. Menurut Pasal 1243 KUHPerdata, ganti rugi perdata menitik beratkan pada ganti kerugian karena tidak terpenuhinya perikatan (*wanprestasi*). Untuk penyelesaian apabila terjadi sengketa yang disebabkan adanya debitor wanprestasi, di negara kita dikenal lembaga penyelesaian sengketa, yaitu Pengadilan, Arbitrase, dan Alternatif Penyelesaian Sengketa (APS).

2. Bentuk-Bentuk Utang Piutang

Merujuk pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang tertuang didalam pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata yang mana ketentuan tersebut memberikan keleluasaan bagi kedua belah pihak untuk menentukan perjanjian seperti apa yang akan mereka laksanakan baik itu perjanjian yang dibuat secara tertulis maupun perjanjian tidak tertulis/lisan dan semua tergantung kesepakatan kedua belah pihak yang membuatnya. Hal ini berlaku juga untuk perjanjian hutang piutang. Perjanjian hutang

piutang yang dilakukan secara lisan adalah perjanjian yang dibuat oleh para pihak tanpa adanya suatu bukti yang tertulis.

Menurut hukum positif, perjanjian lisan ini sah dan memiliki kekuatan yang mengikat bagi kedua belah pihak yang membuatnya, asalkan telah adanya kata sepakat dan perjanjian tersebut dapat dilaksanakan secara itikad baik, namun yang menjadi kelemahan dari perjanjian lisan ini tidak memiliki bukti yang kuat dan sempurna dalam proses pembuktian di pengadilan.

Selain dapat dibuat secara tertulis dan lisan, perjanjian hutang piutang juga dapat dibuat dihadapan notaris yang berbentuk akta autentik dan juga dibuat akta dibawah tangan. Akta notaris pada dasarnya merupakan produk yang dikeluarkan oleh pejabat notaris yang mana akta tersebut berfungsi untuk menjamin kepastian hukum bagi kedua belah pihak, sedangkan perjanjian hutang piutang yang dapat dibuat dengan akta di bawah tangan yaitu perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang dengan menghadirkan saksi-saksi dari kedua belah pihak.⁶³

Seperti kita ketahui bahwa akta notaris memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna artinya dapat dipercaya kebenarannya dan akan sulit dibantah apabila di kemudian hari salah satu pihak menyangkal terhadap isi perjanjian tersebut, baik isi maupun tanda tangan yang tertulis

⁶³ Gatot Supramono, 2013, *Perjanjian Utang Piutang*, Jakarta; Kencana Prenadamedia Group. hlm. 18

dalam perjanjian tersebut. Berbeda dengan akta dibawah tangan baru memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, apabila para pihak tidak dapat menyangkal terhadap isi dan tanda tangan yang tertulis dalam perjanjian tersebut. Jika isi dan tanda tangan tersebut disangkal oleh salah satu pihak maka akta dibawah tangan tersebut belum memiliki kekuatan hukum pembuktian yang sempurna dan masih memerlukan alat bukti lain untuk mendukung isi perjanjian tersebut.⁶⁴

3. Hapusnya Utang-Piutang

Ahmadi Miru & Sakka Pati mengemukakan berdasarkan Pasal 1381 KUHPerdara, beberapa hal yang dapat menyebabkan hapusnya perikatan⁶⁵:

- a. Pembayaran: Pembayaran ini dapat dilakukan bukan hanya oleh debitor atau pihak yang berutang; itu juga dapat dilakukan oleh pihak ketiga yang tidak memiliki kepentingan, seperti orang yang turut berutang atau penanggung utang, selama pihak ketiga bertindak atas nama dan untuk melunasi utang debitor. Menurut Pasal 1382 KUHPerdara, siapa pun yang berkepentingan dapat melakukan perjanjian, termasuk pihak keterkaitan.
- b. Pembaruan utang: Ada tiga jenis pembaruan utang yang dapat menyebabkan hapus perikatan, menurut Pasal 1413 KUHPerdara. Ini termasuk pembaruan objek utang, yaitu ketika debitor dan

⁶⁴ Ibid.

⁶⁵ Ahmadi Miru & Sakka Pati, 2019, Hukum Perikatan: *Penjelasan Makna Pasal 1233 Sampai 1456 BW*, Depok: Rajawali Pers, hlm. 110 -153

kreditur membuat perikatan utang baru untuk menggantikan utang lama; pembaruan debitor, yaitu ketika seorang debitor baru ditunjuk untuk menggantikan debitor lama yang dibebaskan oleh kreditur; dan pembaruan debitor, yaitu ketika seorang debitor baru ditunjuk untuk menggantikan debitor lama yang dibebaskan oleh kreditur

- c. Perjumpaan utang atau kompensasi: Pasal 1425 KUHPerdara menyatakan bahwa jika dua individu berutang satu sama lain, maka akan terjadi kompensasi antara mereka, dengan cara dan dalam hal-hal yang akan disebutkan di bawah ini.
- d. Percampuran utang: Pasal 1436 dan 1437 KUHPerdara mengatur tentang percampuran utang apabila seseorang memiliki kedudukan sebagai kreditur dan debitor. Menurut Pasal 1437 KUHPerdara, percampuran utang yang terjadi pada debitor utama berlaku juga untuk keuntungan penanggung utang. Percampuran utang yang terjadi pada diri penanggung utang berlaku juga untuk keuntungan penanggung utang sendiri, kecuali apabila debitor utama memiliki kedudukan sebagai kreditur dan debitor.
- e. Penghapusan Utang Pasal 1438–1443 KUHPerdara mengatur penghapusan utang. Berhati-hatilah bahwa pembebasan utang tidak boleh dipersangkakan; sebaliknya, harus dibuktikan. Dengan kata lain, seorang debitor baru hanya dapat dibebaskan dari utangnya jika kreditur secara nyata membayarnya. Namun, jika

tagihan hanya tidak dibayar dalam waktu yang cukup lama, mereka tidak dapat dibebaskan dari utangnya.

- f. Musnahnya barang yang terutang Pasal 1444 dan 1445 KUHPerdata mengatur cara musnahnya barang yang terutang. Dengan mempertimbangkan kedua pasal tersebut, dapat disimpulkan bahwa jika barang yang menjadi subjek perjanjian rusak atau hilang, perjanjian tersebut hapus jika memenuhi syarat-syarat berikut: barang tersebut rusak bukan karena kelalaian debitor; debitor belum lalai menyerahkan barang tersebut kepada kreditor. Dalam kasus di mana debitor lalai menyerahkan barang yang menjadi subjek perjanjian kepada kreditor, debitor dapat membuktikan bahwa barang tersebut, meskipun telah diserahkan kepada kreditor, akan tetap Ini akan berlaku jika debitor tidak menanggung tanggung jawab atas kejadian tak terduga tersebut, dan jika debitor adalah pihak yang bertanggung jawab untuk membuktikan hal ini.
- g. Kebatalan atau pembatalan Pasal 1446–1456 KUHPerdata pembatalan perjanjian sebagai salah satu sebab hapusnya perjanjian. Dari Pasal 1446 KUHPerdata, dapat disimpulkan bahwa perjanjian yang dibuat oleh orang yang belum dewasa atau di bawah pengampuan adalah batal demi hukum.
- h. Berlakunya suatu syarat batal, yang diatur dalam Bab pertama KUHPerdata;

- i. Lewat waktu adalah cara hukum untuk mendapatkan sesuatu atau alasan untuk dibebaskan dari perikatan dengan lewatnya waktu tertentu dan dengan terpenuhinya syarat-syarat yang ditentukan dalam undang-undang.

Menurut Pasal 1967 KUHPerdara semua tuntutan hukum, baik perorangan maupun kebendaan, hapus karena lewat waktu dalam tiga puluh tahun, dan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu tidak perlu menunjukkan suatu alasan, dan terhadapnya tidak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.

F. Jaminan

1. Pengertian Jaminan

Istilah jaminan berasal dari Bahasa Belanda, yaitu *zekerheid* atau *cautio*, yang artinya cara-cara kreditor menjamin dipenuhinya tagihannya, disamping pertanggung jawaban umum debitor terhadap barang-barangnya. *Zekerheidrecht* untuk hukum jaminan. Dalam peraturan perundang-undangan kata-kata jaminan terdapat di dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata, dalam Penjelasan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun 1992 tentang Perbankan, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan.

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Indonesia memang tidak secara tegas merumuskan mengenai apa itu jaminan. Namun

demikian dari ketentuan-ketentuan Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUH Perdata dapat diketahui arti dari jaminan. Pasal 1131 KUH Perdata: “Segala kebendaan si berutang, baik yang bergerak maupun yang tak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatannya perseorangan.

Pasal 1132 KUH Perdata bahwa kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutangkan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar-kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila diantara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Surat Keputusan Direksi Bank Indonesia Nomor 23/69/KEP/DIR, tanggal 28 Februari 1991 tentang Jaminan Pemberian Kredit, dikemukakan bahwa jaminan adalah: “suatu keyakinan bank atas kesanggupan debitor untuk melunasi kredit sesuai dengan perjanjian”⁶⁶ Selain istilah jaminan dikenal juga istilah kata-kata agunan. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia tidak membedakan pengertian jaminan maupun agunan yang sama-sama memiliki arti yaitu “tanggungan”.

Namun dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 1967 tentang Pokok-Pokok Perbankan dan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas UU No. 7 Tahun

⁶⁶ Zaeni Ashadie dan Rahma Kusumawati, 2018, *Hukum Jaminan Di Indonesia*, Cet. 1 ; Depok : Rajawali Pers. hlm.2.

1992 tentang Perbankan, membedakan pengertian dua istilah tersebut. Dimana UU RI No. 14 Tahun 1967 lebih cenderung menggunakan istilah “jaminan” daripada istilah “agunan”. Pada dasarnya pemakaian istilah jaminan dan agunan adalah sama. Akan tetapi dalam praktek perbankan istilahnya dibedakan. Pasal 1 angka 23 UU RI No. 10 Tahun 1998, disebutkan “agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitur kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah”.

Beberapa pengertian jaminan menurut para ahli: ⁶⁷ Mariam Darus Badruzaman, merumuskan jaminan sebagai suatu tanggungan yang diberikan oleh seorang debitur dan/atau pihak ketiga kepada kreditor untuk menjamin kewajibannya dalam suatu perikatan, Hartono Hadisoeparto, berpendapat bahwa jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitur akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan, M. Bahsan berpendapat bahwa jaminan adalah segala sesuatu yang diterima kreditor dan diserahkan debitur untuk menjamin suatu utang piutang dalam masyarakat. Thomas Suyanto, ahli Perbankan menyatakan bahwa jaminan adalah penyerahan kekayaan atau pernyataan kesanggupan seseorang untuk menanggung pembayaran kembali suatu hutang.⁶⁸ J. Satrio berpendapat bahwa hukum jaminan adalah peraturan hukum yang

⁶⁷ Mariam Darus Badruzaman, 2000, *Permasalahan Hukum Hak Jaminan*, Hukum Bisnis Volume 11, hlm. 12.

⁶⁸ Thomas Suyatno, 1989, *Dasar-Dasar Perkreditan*, Jakarta: PT. Gramedia hlm. 70

mengatur tentang jaminan - jaminan piutang seorang kreditor terhadap seorang debitor.⁶⁹

Dapat disimpulkan bahwa jaminan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan yang diserahkan oleh debitor kepada kreditor sebagai akibat dari adanya suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain. Jadi jaminan dapat dikatakan berfungsi sebagai sarana atau menjamin pemenuhan pinjaman atau utang debitor seandainya wanprestasi sebelum jatuh tempo pinjaman atau utang berakhir.

2. Jenis-Jenis Jaminan

Jaminan dapat dibedakan dalam jaminan umum dan jaminan khusus. Pasal 1311 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mencerminkan suatu jaminan umum. Sedangkan pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disamping sebagai kelanjutan dan penyempurnaan pasal 1311 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menegaskan persamaan kedudukan para kreditor, juga memungkinkan diadakannya suatu jaminan khusus apabila di antara para kreditor ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan dan hal ini dapat terjadi karena ketentuan undang-undang maupun karena diperjanjikan.

- a. Jaminan umum mempunyai ciri-ciri sebagai berikut: a) Para kreditor mempunyai kedudukan sama atau seimbang, artinya tidak ada yang

⁶⁹ J. Satrio, 1991, *Hukum Jaminan, Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hlm. 3

lebih didahulukan dalam pemenuhan piutangnya dan disebut sebagai kreditor yang konkuren b) Ditinjau dari sudut haknya, para kreditor konkuren mempunyai hak yang bersifat perorangan, yaitu hak yang hanya dapat dipertahankan terhadap orang tertentu. c) Jaminan umum timbul karena Undang-Undang, artinya antara para pihak tidak diperjanjikan terlebih dahulu. Dengan demikian para kreditor konkuren secara bersama-sama memperoleh jaminan umum berdasarkan undang-undang;

- b. Adapun jaminan khusus ini timbulnya karena adanya perjanjian yang khusus diadakan antara kreditor dengan debitor yang dapat berupa jaminan yang bersifat kebendaan ataupun jaminan yang bersifat perorangan. Jaminan yang bersifat kebendaan ialah adanya benda tertentu yang dapat dipakai sebagai jaminan sedangkan jaminan yang bersifat perorangan ialah adanya orang tertentu yang sanggup membayar memenuhi prestasi manakala debitor wanprestasi.⁷⁰

Jaminan dapat dibedakan dalam jaminan perorangan dan jaminan kebendaan (*persoonlijke en zakelijke zekerheid*). Jaminan perorangan adalah selalu suatu perjanjian antara seorang berpiutang (kreditor) dengan seorang ketiga yang menjamin dipenuhinya kewajiban-kewajiban si berutang (debitor).

⁷⁰ Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, 1980, *Hukum Jaminan Di Indonesia, Pokok-Pokok Hukum Jaminan Dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Liberty, hlm. 46

Sedangkan jaminan kebendaan selalu berupa suatu bagian dari kekayaan seseorang sipemberi jaminan dan menyediakannya guna pemenuhan (pembayaran) kewajiban (hutang) seorang debitor.⁷¹ Salah satu wujud daripada memperjanjikan hak jaminan kebendaan adalah memperjanjikan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Hak Tanggungan memberikan kepada Kreditor yang bersangkutan suatu kedudukan yang lebih dari pada kreditor yang lain⁷² Dalam hal ini jaminan memiliki fungsi sebagai kompensasi dari uang yang dipinjam tersebut, disamping itu jaminan merupakan suatu hak kebendaan bagi pihak yang menjaminkan atau pihak yang memberikan jaminan, agar terjadi kepercayaan diantara para pihak karena dalam setiap kredit selalu diperlukan jaminan.

Jenis jaminan pada dasarnya dapat dibedakan menjadi 2 (dua) macam, yaitu jaminan materiil (kebendaan) dan jaminan immateriil (perorangan). Jaminan perorangan tidak memberikan hak mendahului atas benda-benda tertentu, tetapi hanya dijamin oleh harta kekayaan seseorang lewat orang yang menjamin pemenuhan perikatan yang bersangkutan. Jaminan kebendaan mempunyai ciri-ciri kebendaan dalam artimemberikan hak mendahului di atas benda-benda tertentu dan mempunyai sifat melekat dan mengikuti benda yang bersangkutan.⁷³

⁷¹ R. Subekti, 1991, *Jaminan-Jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hlm. 16-17

⁷² J. Satrio, 1997, *Hukum Jaminan, Hak Jaminan Kebendaan, Hak Tanggungan, Buku 1*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 69

⁷³ Salim HS, 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 45

Jaminan kebendaan pada prakteknya yang paling banyak diminta oleh bank maupun perseorangan yang memberikan kredit adalah tanah, karena secara ekonomis tanah mempunyai prospek yang menguntungkan. Tanah juga mempunyai nilai ekonomi yang senantiasa meningkat. Kondisi yang demikian ini disebabkan oleh nilai permintaan dan ketersediaan barang (tanah) yang senantiasa semakin besar.

3. Prinsip Umum Hukum Jaminan

Berdasarkan hasil analisis dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP) peraturan perundang-undangan dan berbagai literatur yang mengatur mengenai hukum jaminan terdapat prinsip jaminan yang berlaku terhadap suatu objek jaminan. Prinsip-prinsip tersebut diantaranya adalah :

- a. Prinsip *Publiciteit* diatur dalam Pasal 8 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang berkaitan Dengan Tanah atau selanjutnya disebut oleh UUHT menjelaskan bahwa prinsip publisitas sendiri merupakan prinsip yang mengharuskan adanya publikasi atau pendaftaran barang jaminan pada lembaga tertentu sehingga kondisi maupun status dari barang yang dijaminankan diketahui oleh umum. Prinsip ini berlaku pada hak tanggungan;
- b. Prinsip *Specialiteit* yaitu penunjukan secara khusus atau spesifik benda-benda yang akan dijadikan jaminan utang. Apabila berkaitan dengan jaminan pada hak tanggungan, hak fidusia, dan hipotek maka jaminan

hanya dapat dibebankan pada persil atau barang-barang yang sudah terdaftar atas nama orang tertentu;

- c. Prinsip Nondistribusi yaitu jaminan utang memiliki sifat tidak dapat dibagi-bagi (*ondelbaar*), prinsip ini membebani keseluruhan dan setiap bagian dari benda yang dijadikan barang jaminan;
- d. Prinsip *Inbezittstelling* yaitu prinsip yang mengatur penguasaan barang jaminan diserahkan kepada pihak ketiga atau pihak yang memberikan kredit.⁷⁴

Sehubungan dengan kegiatan pemberian kredit perbankan, mengenai jaminan hutang disebut dengan sebutan jaminan kredit atau agunan. Jaminan kredit pada umumnya dipersyaratkan dalam suatu pemberian kredit. Dari beberapa ketentuan yang berlaku di bidang perbankan dapat disimpulkan bahwa jaminan kredit hampir selalu dipersyaratkan pada setiap skim perkreditan.

Tetapi sepanjang yang dapat diketahui tidak terdapat suatu alasan bagi bank untuk mensyaratkan adanya kewajiban (calon) debitor untuk menyerahkan (memberikan) sesuatu jaminan kredit, kecuali karena adanya ketentuan hukum jaminan yang berlaku, misalnya ketentuan Pasal 1131 KUH Perdata tentang kedudukan harta pihak yang berutang sebagai jaminan atas hutangnya. Bank mungkin saja dapat menyetujui pemberian

⁷⁴ Cicilias Putri Andari dan Djumadi Purwoatmodjo, 2019, *Akibat Hukum Asas Pemisahan Horizontal Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, Notarius, Volume 12 Nomor 2, hlm. 703

kredit kepada debitor tanpa mensyaratkan penyerahan jaminan sepanjang memenuhi kelayakan dari berbagai aspek yang dinilainya.⁷⁵

Jaminan yang demikian dalam praktek perkreditan (perjanjian peminjaman uang) tidak memuaskan bagi kreditor, kurang menimbulkan rasa aman dan terjamin bagi kredit yang diberikan. Kreditor memerlukan adanya benda-benda tertentu yang ditunjuk secara khusus sebagai jaminan piutangnya dan itu hanya berlaku bagi kreditor tersebut. Dengan lain perkataan adanya jaminan yang dikhususkan baginya baik yang bersifat kebendaan maupun perorangan.

G. Landasan Teori

1. Teori Implementasi Hukum

Tugas hakim dalam penyelesaian sengketa perdata adalah cukup menemukan kebenaran formil belaka, sedangkan dalam perkara pidana barulah hakim diwajibkan mencari dan menemukan kebenaran materiil yang menyangkut nilai-nilai keadilan yang harus diwujudkan dalam peradilan pidana. Namun demikian, hakikat tugas hakim itu sendiri memang seharusnya mencari dan menemukan kebenaran materiil untuk mewujudkan keadilan materiil. Kewajiban demikian berlaku, baik dalam bidang pidana, maupun di lapangan hukum perdata.

Secara umum, tugas hakim dapat dikategorikan menjadi 2 bagian, yaitu menemukan dan menegakkan hukum. Dalam melakukan penemuan

⁷⁵ M. Bahsan, 2007, *Hukum Jaminan dan Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada. hlm. 102

hukum, asas-asas hukum itu penting bagi hakim karena membantunya dalam melakukan penafsiran dogmatis dan penerapan suatu undang-undang secara analogi terhadap peristiwa nyata. Karena asas-asas hukum sifatnya umum sehingga tidak dapat diterapkan secara langsung pada peristiwa konkret.

Oleh karena itu, asas-asas hukum pada hakikatnya merupakan pedoman bagi hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara. Asas-asas hukum itu merupakan aturan- aturan umum yang bersifat abstrak. Apabila tidak dirumuskan dalam undang-undang hanya merupakan pedoman saja yang tidak mengikat bagi hakim. Apabila asas-asas hukum itu secara tegas dituangkan dalam undang-undang, berarti mempunyai kekuatan sebagai undang-undang dan barulah dapat diterapkan oleh hakim pada peristiwa konkretnya.

Asas hukum acara pada umumnya termasuk hukum acara perdata bahwa inisiatif untuk mengajukan tuntutan hak diserahkan sepenuhnya kepada yang berkepentingan, sedangkan hakim hanya bersikap menunggu datangnya tuntutan hak diajukan kepadanya. Akan tetapi hakim tidak boleh menolak untuk memeriksa dan mengadili dengan alasan hakim tidak tahu akan hukumnya (*ius curia novit*). Karena itu, makna dari asas ini adalah hakim wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat.

Pendapat di atas sejalan dengan ketentuan dalam Pasal 10 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman. Pasal tersebut

menyatakan pengadilan dilarang menolak untuk memeriksa, mengadili, dan memutus suatu perkara yang diajukan dengan dalih bahwa hukum tidak ada atau kurang jelas, melainkan wajib untuk memeriksa dan mengadilinya. Selanjutnya Pasal 5 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat. Oleh karena itu, hakim harus tetap menerima untuk memeriksa dan memutus suatu perkara yang diajukan, sekalipun tidak ada undang-undangnya. Untuk itu hakim harus melakukan penemuan hukum.

Asas lainnya yang dilakukan hakim dalam memeriksa sengketa perdata adalah hakim bersifat pasif. Artinya ruang lingkup atau luas pokok sengketa yang diajukan kepada hakim untuk diperiksa pada dasarnya ditentukan oleh para pihak yang berperkara dan bukan oleh hakim. Termasuk dalam hal ini, hakim terikat hanya pada sengketa yang diajukan oleh para pihak, sehingga dalam hal pembuktian, para pihaklah yang wajib membuktikan dan bukanlah hakim.

Walau hakim bersifat pasif, tetapi hakim harus aktif dalam memimpin sidang, melancarkan jalannya persidangan, membantu kedua belah pihak dalam mencari kebenaran dengan wajib mengadili seluruh gugatan. Selain itu, hakim dilarang menjatuhkan putusan atas perkara yang tidak dituntut atau mengabulkan lebih daripada yang dituntut, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 178 HIR/189 RBg. Dalam menerapkan asas-asas hukum di atas,

untuk memeriksa dan memutus perkara, hakim mendasarkan pada Hukum Acara Perdata yang berlaku sesuai dengan wilayah hukum berlakunya, yaitu HIR dan Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman (selanjutnya disingkat UUKK) untuk Jawa dan Madura dan RBg serta UUKK untuk wilayah luar Jawa dan Madura.

Tugas hakim selanjutnya dalam menyelesaikan sengketa perdata adalah menegakkan hukum. Secara harfiah penegakan hukum adalah proses penegakan atau berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman perilaku dalam lalu lintas atau hubungan-hubungan hukum dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara. Ditinjau dari sudut subjeknya, penegakan hukum itu dapat dilakukan oleh subjek yang luas dan dapat pula diartikan sebagai upaya penegakan hukum oleh subjek dalam arti yang terbatas atau sempit.

Dalam arti luas, proses penegakan hukum itu melibatkan semua subjek hukum dalam setiap hubungan hukum. Siapa saja yang menjalankan aturan normatif atau melakukan sesuatu atau tidak melakukan sesuatu dengan mendasarkan diri pada norma aturan hukum yang berlaku, berarti dia menjalankan atau menegakkan aturan hukum. Dalam arti sempit, dari segi subjeknya itu, penegakan hukum itu hanya diartikan sebagai upaya aparatur penegakan hukum tertentu untuk menjamin dan memastikan bahwa suatu aturan hukum berjalan sebagaimana seharusnya. Dalam memastikan tegaknya hukum itu, apabila diperlukan,

aparatur penegak hukum itu diperkenankan untuk menggunakan daya paksa.

Dengan uraian di atas jelaslah kiranya bahwa yang dimaksud dengan penegakan hukum itu kurang lebih merupakan upaya yang dilakukan untuk menjadikan hukum, baik dalam arti formil yang sempit, maupun dalam arti materiil yang luas, sebagai pedoman perilaku. Perilaku dalam setiap perbuatan hukum, baik oleh para subjek hukum yang bersangkutan, maupun oleh aparatur penegakan hukum yang resmi diberi tugas dan kewenangan oleh undang-undang untuk menjamin berfungsinya norma-norma hukum yang berlaku dalam kehidupan bermasyarakat dan bernegara.

2. Teori Kewenangan Hukum

Teori wewenang dikemukakan untuk membahas dan menganalisis kewenangan Notaris dalam jabatannya. Setiap perbuatan pejabat atau badan tata usaha Negara disyaratkan bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah seorang pejabat ataupun badan usaha negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan. Jabatan memperoleh kewenangan melalui tiga sumber yaitu atribusi, delegasi, dan mandat, ketiga sumber kewenangan ini akan melahirkan kewenangan (*bevoegheid, legal power, competence*).⁷⁶

⁷⁶ Philipus M. Hadjon dkk, 2005, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, hlm. 139-140.

Secara teori, kewenangan yang diperoleh pemerintah yang berasal dari peraturan perundang-undangan tersebut diperoleh melalui tiga cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.⁷⁷ H.D. Van Wijk & Willem Konijnenbelt mendefinisikan tiga cara tersebut sebagai:

- a. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undangundang kepada organ pemerintahan.
- b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
- c. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.

Berdasarkan sumbernya, wewenang dibedakan menjadi dua, yaitu wewenang personal dan wewenang official. Wewenang personal yaitu wewenang yang bersumber pada intelegensi, pengalaman, nilai atau norma, dan kesanggupan untuk memimpin. Sedangkan wewenang official merupakan wewenang resmi yang diterima dari wewenang yang berada di atasnya. Berdasarkan prinsip negara hukum, yaitu adanya asal legalitas yang dianut di Indonesia, maka wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan.

3. Teori Pertanggungjawaban Hukum

Ridwan Halim mendefinisikan tanggung jawab hukum sebagai sesuatu akibat lebih lanjut dari pelaksanaan peranan, baik peranan itu merupakan hak dan kewajiban ataupun kekuasaan. Secara umum

⁷⁷ Ridawan HR. 2016, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Rajawali Pers. hlm, 101-102.

tanggung jawab hukum diartikan sebagai kewajiban untuk melakukan sesuatu atau berperilaku menurut cara tertentu tidak menyimpang dari peraturan yang ada.

Purbacaraka berpendapat bahwa tanggung jawab hukum bersumber atau lahir atas penggunaan fasilitas dalam penerapan kemampuan tiap orang untuk menggunakan hak atau/dan melaksanakan kewajibannya. Lebih lanjut ditegaskan, setiap pelaksanaan kewajiban dan setiap penggunaan hak baik yang dilakukan secara tidak memadai maupun yang dilakukan secara memadai pada dasarnya tetap harus disertai dengan pertanggung jawaban, demikian pula dengan pelaksanaan kekuasaan.⁷⁸

Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum yaitu *liability* dan *responsibility*. Menurut Hans Kelsen suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggungjawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.⁷⁹

Setiap tindakan atau perbuatan tidak terlepas apa yang dinamakan tanggungjawab. Pada dasarnya segala sesuatu yang dikerjakan seseorang

⁷⁸ Julista Mustamu, 2014, "*Pertanggungjawaban Hukum Pemerintah*". Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Pattimura Ambon, Vol. 20 No. 2. hlm. 21-28.

⁷⁹ Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum, Cet.1*. Jakarta: Sekretariat Jenderal & Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi RI, hlm. 61

baik dengan sengaja maupun tidak sengaja dapat dimintakan tanggungjawab dan tanggunggugat, terlebih lagi berkaitan dengan tugas dan kewajiban dari seseorang profesi hukum, seperti jabatan Notaris, tanggunggugat merupakan prinsip profesionalisme dan sebagai wujud komitmen Notaris terhadap pelaksanaan tugas dan jabatannya.⁸⁰

Teori tanggungjawab dalam penelitian ini berdasarkan Pasal 9 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, apabila Notaris melakukan perbuatan tercela maka pertanggungjawaban yang harus dilakukan oleh Notaris dikenakan sanksi pemberhentian sementara. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya menyatakan bahwa, “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.

H. Kerangka Pikir

Penelitian ini difokuskan pada variabel utama yaitu : Dari indikator tersebut akan diuraikan dan menganalisis mengenai pengaturan perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah dengan akta notaris yang di dasari dengan perjanjian utang piutang terhadap para pihak bagaimana pejabat notaris dalam menentukan isi akta perjanjian berdasarkan permintaan oleh

⁸⁰ Syarifurrachman dan Habib Adjie, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Bandung: Mandar Maju, hlm.13.

para pihak dengan memperhatikan keadaan para pihak dengan menggunakan hak dan kewajibannya dalam melaksanakan kewenangannya.

Variabel kedua yakni, untuk mengetahui dasar hukum yang digunakan oleh para pihak dalam sengketa di pengadilan dan fakta hukum persidangan yang merujuk kepada pertimbangan hakim sampai pada putusannya. Apakah notaris terbukti dan atau tidak terbukti secara sah melakukan perbuatan melawan hukum dan bagaimana pertanggungjawaban hukum notaris terhadap akta yang telah diputuskan oleh pengadilan. Sehingga dapat terwujudnya pertanggungjawaban hukum notaris atas akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang.

I. Bagan Kerangka Pikir



J. Defenisi Operasional

1. Perjanjian adalah hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum yakni hak dan kewajiban dan kalau kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya.
2. PPJB adalah suatu perjanjian pendahuluan dalam transaksi yang tidak dilakukan secara tunai yang bertujuan untuk mengikat para pihak agar tetap berada dalam perjanjian di mana isinya lebih kepada penguatan bahwa perjanjian benar-benar dilakukan antara pihak yang bersangkutan.
3. Perjanjian Utang Piutang adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang-barang tertentu dan habis karena pemakaian, dengan syarat bahwa yang penerima akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula kepada pemberi.
4. Para Pihak adalah dua atau lebih subjek hukum yang bersengketa dan membawa sengketa mereka kepengadilan untuk memperoleh penyelesaian.
5. Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang- Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.
6. Pertanggungjawaban adalah segala sesuatu yang dikerjakan seseorang baik dengan sengaja maupun tidak sengaja dapat

dimintakan tanggungjawab dan tanggunggugat, berkaitan dengan tugas dan kewajiban yang telah dilaksanakan.

7. Jaminan adalah suatu tanggungan yang dapat dinilai dengan uang, yaitu berupa kebendaan yang diserahkan oleh debitor kepada kreditor sebagai akibat dari adanya suatu hubungan perjanjian utang piutang atau perjanjian lain.