

---

**PENERAPAN ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK DALAM PENYELESAIAN  
SENGKETA AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI YANG DIDASARI  
UTANG PIUTANG**

Oleh :

**Esau Djaha<sup>33</sup>**  
**Universitas Jakarta**  
**Email: esaudjaha@gmail.com**

**ABSTRACT**

*Transfer of rights that occur either because of buying and selling, relinquishment of rights or because of an agreement to give a charge as a follow-up to the debt agreement. This obligation is imposed on all parties, both by individuals and legal entities which according to land/agrarian law are domiciled as the subject of land rights. the agreement made by the parties is the Sale and Purchase Binding Agreement (hereinafter abbreviated as PPJB). PPJB actually has no difference with the agreement in general. It's just that the binding sale and purchase agreement is an agreement born as a result of the open nature of Book III of the Civil Code. The purpose of this study is to find out and analyze the application of the principle of freedom of contract in the deed of binding sale and purchase agreements based on accounts payable and to find out and analyze the legal consequences of binding agreements sale and purchase based on accounts payable. The research method used in this study is a normative juridical approach supported by empirical juridical by detailing the description, namely a deductive study starting with an analysis of the articles in the laws and regulations that regulate the legal problems that occur. The legal theory used is the Agreement Theory and the Legal Certainty theory.*

**Keywords:** *Principle Of Freedom Of Contracting, Sell Purchasing Agreement, Debt Receivable.*

**A. PENDAHULUAN**

Tanah mempunyai arti penting dalam kehidupan manusia karena tanah mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai social asset dan sebagai capital asset. Sebagai social asset, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan sosial dikalangan masyarakat Indonesia. Sebagai capital asset, tanah telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, tidak saja sebagai bahan perniagaan tapi juga sebagai obyek spekulasi. Disatu sisi tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan dan kemakmuran rakyat dan di sisi lain harus dijaga kelestariannya.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Dosen Fakultas Hukum Universitas Jakarta

<sup>34</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Malang: Bayumedia, 2007, hlm, 1

---

Setiap peralihan maupun pembebanan hak-hak atas tanah, baik hak milik maupun hak-hak atas tanah lainnya yang dapat dialihkan atau dibebani haknya, maka menurut peraturan perundangan-undangan wajib didaftarkan. Peralihan hak yang dimaksudkan terjadi baik karena jual beli, pelepasan hak maupun karena suatu perjanjian pemberian pembebanan sebagai ikutan perjanjian hutang. Kewajiban tersebut dibebankan kepada semua pihak, baik oleh orang perseorangan maupun badan hukum yang menurut hukum pertanahan/agraria berkedudukan sebagai subyek hak atas tanah.

Pendaftaran tanah di Indonesia diatur di dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696) selanjutnya ditulis PP No.24 Tahun 1997. Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut merumuskan mengenai pengertian pendaftaran yakni : sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam masyarakat, bahwa jual-beli bukanlah hal yang baru karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli. Berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.<sup>35</sup>

Keadaan tersebut berbeda dengan ketentuan tentang perjanjian jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata, karena sesuai dengan Pasal 1458 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi “jual beli dianggap telah terjadi

---

<sup>35</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998, hlm, 29

---

antara kedua belah pihak sewaktu mereka telah mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.

Salah satu bentuk perjanjian yang dibuat oleh para pihak adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB). PPJB sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian pada umumnya. Hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara, yang memberikan kebebasan yang seluasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan ketertiban umum dan kesusilaan.

Akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan notaris adalah suatu perjanjian pengikatan jual beli atas objek tanah yang dibuat antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang bersertipikat hak milik dapat dilaksanakan dihadapan notaris sedangkan pembuatan akta jual beli wajib dilaksanakan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Karena objek yang diperjualbelikan yakni tanah merupakan benda yang tidak bergerak yang pengalihan haknya melalui suatu perbuatan hukum jual beli harus dibuat melalui suatu akta PPAT, maka sebelum dibuat, akta jual beli tersebut pada umumnya perlu dilakukan pemenuhan sejumlah persyaratan baik oleh penjual maupun oleh pembeli.<sup>36</sup> Pemenuhan persyaratan dari pihak penjual pada umumnya berhubungan dengan surat-surat sebagai tanda hak milik atas tanah maupun surat keterangan hak waris yang masih dalam pengurusan apabila tanah yang akan dijual tersebut merupakan harta warisan.<sup>37</sup>

Berkaitan dengan konsep kuasa, pengaturannya dapat dijumpai pada Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUHPerdara) terkait pemberian kuasa, yang menentukan sebagai “suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa guna melakukan suatu perbuatan/tindakan untuk dapat “atas nama “si pemberi kuasa”. Dengan demikian,

---

<sup>36</sup> Aditya Sudarnanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*, Semarang: Pelita Ilmu, 2009, hlm, 21

<sup>37</sup> Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta: Rajawali Press, 2010, hlm, 38

---

berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdara maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakikan” atau “perwakilan”. “Mewakikan” disini maksudnya pemberi kuasa mewakikan kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Adapun arti kata “atas nama” yang dimaksud pasal ini adalah si penerima kuasa berbuat atau bertindak mewakili si pemberi kuasa.<sup>38</sup>

Pemberian kuasa menjual yang mengikuti suatu perjanjian utang piutang sudah sering dilakukan dalam praktik perbankan dimana pada saat debitor menandatangani Perjanjian Kredit dan Akta Pengakuan utang debitor biasanya langsung pula menandatangani Akta Kuasa Menjual atas jaminan dari kredit tersebut, begitu pula kuasa jual yang tidak mengikuti perjanjian utang piutang atau berdiri sendiri, menurut penulis sangat diperlukan kajian yuridis lebih lanjut, mengingat konstruksi hukum dalam perjanjian utang piutang ini adalah, apabila debitor wanprestasi, maka kreditor berdasarkan surat kuasa menjual yang telah diberikan kepadanya akan menjual obyek jaminan tersebut untuk mengambil pelunasan utangnya.<sup>39</sup>

Dalam hal ini permasalahan dalam makalah ini berdasarkan putusan perkara Nomor : 143/PDT/2016/PT.DKI yang diberikan adalah menyatakan Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Jual-Beli Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2008 yang ditandatangani oleh Pembanding I semula Penggugat I dan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Sastriany Josoprawiro, S.H Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Para Pembanding semula Para Tergugat dengan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Terbanding II semula Tergugat II (Marina Soewono, S.H.) tanggal 3 Oktober 2006 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan. Berdasarkan uraian latar belakang di atas, peneliti tertarik untuk meneliti lebih dalam mengenai masalah yang berjudul : “Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam penyelesaian sengketa akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari Utang piutang”.

---

<sup>38</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986, hlm, 306

<sup>39</sup> Tjukup, I Ketut, and I Gusti Ayu Agung Ari Krisnawati, ‘Penyelesaian Sengketa Melalui Upaya Litigasi Di Bidang Penegakan Hukum Lingkungan Keperdataan’, ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata, 4.2 (2019) <<https://doi.org/10.36913/jhaper.v4i2.84>>

---

## B. RUMUSAN MASALAH

Uraian diatas tersebut melahirkan permasalahan dalam penulisan artikel ini sehingga dapat ditarik permasalahan diantaranya:

- 1) Bagaimana penerapan asas kebebasan berkontrak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang?
- 2) Bagaimana akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang?

## C. TUJUAN PENELITIAN

Dari ketentuan rumusan masalah yang sudah diuraikan diatas, maka tujuan dari penelitian dinyatakan dalam hal:

- 1) Untuk membahas penerapan asas kebebasan berkontrak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang.
- 2) Untuk membahas akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang.

## D. METODE PENELITIAN

Mengidentifikasi dan menjelaskan hukum positif yang berhubungan dengan masalah atau peristiwa, dan menyusun teori hukum. Metode yuridis normatif yang didukung oleh yuridis empiris, yaitu dengan menekankan pada data sekunder dengan mempelajari dan mengkaji asas-asas hukum positif yang berasal dari data kepustakaan dan perbandingan hukum, serta unsur-unsur atau faktor-faktor yang berhubungan dengan objek penelitian sebagai bagian dari penelitian lapangan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sedangkan pendekatan normatif adalah penelitian terhadap data sekunder dibidang hukum.<sup>40</sup>

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, sehingga dalam mengolah dan menganalisis bahan hukum

---

<sup>40</sup>Amiruddin, dkk, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persadahal, 2004, hlm, 163

---

tersebut tidak bisa melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum..<sup>41</sup>

## E. PEMBAHASAN DAN KAJIAN HASIL PENELITIAN

### 1. Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Didasari Utang Piutang

Setiap orang dapat membuat perjanjian, namun setiap orang yang mengikatkan diri pada suatu perjanjian tersebut haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata pasal 1320. Pasal ini berlaku untuk setiap jenis perjanjian yang ada, termasuk perjanjian tersebut adalah perjanjian hutang piutang.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa isi perjanjian harus memperhatikan pada prinsip-prinsip perjanjian yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Salah satu prinsip tersebut harus dilihat dari asas kebebasan berkontrak, bahwa isi-isi dari suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, namun asas ini juga membatasi bahwa suatu perjanjian tidak boleh menyimpang dari apa yang telah diatur dalam undang-undang.

Berdasarkan hal ini maka jelaslah bahwa asas ini menghendaki para pihak untuk membuat isi perjanjian tidaklah melawan hukum. Menilik macamnya hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan, perjanjian-perjanjian itu dibagi dalam tiga macam, yaitu:<sup>42</sup>

- a. Perjanjian untuk memberikan/menyerahkan suatu barang;
- b. Perjanjian untuk berbuat sesuatu;
- c. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu.

Hal yang harus dilaksanakan tersebut dinamakan prestasi. Untuk mengetahui hal-hal apa yang wajib dilaksanakan oleh pihak yang terikat dapat dilihat dari beberapa sumber:

---

<sup>41</sup> Suharsini Arikunto, *Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta: Rineka Cipta, 2016, hlm, 124

<sup>42</sup> R. Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cet. 1, Bandung: Alumni, 2006, hlm, 36

- 
1. Dari sumber undang-undang sendiri pada umumnya undang-undang hukum perjanjian telah mengatur beberapa ketentuan tentang kewajiban-kewajiban yang mesti dilaksanakan dengan sempurna.
  2. Dari akta/surat perjanjian yang dibuat berdasarkan persetujuan dari kehendak para pihak.

Berdasarkan pengaturan mengenai perjanjian yang berlaku di KUH Perdata, dimana para pihak dalam mengikatkan diri kepada suatu perikatan tersebut harus memperhatikan syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata pasal 1320. Adapun ketentuan yang diatur dalam pasal ini yang terdiri atas syarat subjektif dan syarat objektif. Lisa Juliana Tanjung dan Agus Susanto telah memenuhi apa yang diatur dalam KUH Perdata pasal 1320. Dapat dilihat bahwa para pihak yang membuat perjanjian tersebut adalah subjek hukum yang sudah cakap hukum, mereka adalah orang yang mengikatkan diri dalam perikatan tersebut berdasarkan kesepakatan.

Adapun hal yang membuat mereka sepakat terikat dalam perjanjian tersebut dikarenakan adanya suatu sebab yaitu penggugat membutuhkan modal untuk usaha namun ia tidak memiliki modal tersebut dan untuk memperoleh modal tersebut ia meminjam uang kepada tergugat dengan menjaminkan Sertifikat tanah miliknya. Maka berdasarkan hal ini jelas bahwa telah terpenuhinya syarat sahnya perjanjian yang ketiga.

Syarat sahnya perjanjian yang terakhir adalah adanya suatu sebab hal yang halal, dimana maksud dari syarat ini menghendaki bahwa perjanjian yang dibuat para pihak tersebut adalah perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana dilihat dari kasus ini perjanjian yang dibuat para pihak adalah perjanjian hutang piutang yang memang diperbolehkan oleh peraturan yang berlaku. Melihat kepada ketentuan yang mengatur syarat sahnya perjanjian terkait dengan kasus diatas maka jelas perjanjian yang dibuat oleh para pihak tersebut adalah perjanjian hutang piutang yang sah menurut KUH Perdata pasal 1320.

---

Lahirnya perikatan dari perjanjian ini juga membawa para pihak kepada akibat hukum yang berbeda dengan keadaan sebelumnya. Adanya hak dan kewajiban para pihak yang terikat juga dapat dilihat menurut tujuan (*strekking*) dari perjanjian dan sifat perjanjian. Hal ini sesuai dengan apa yang ditentukan dalam beberapa pasal dalam KUH Perdata, antara lain yang disebutkan dalam KUH Perdata Pasal 1348 menyebutkan bahwa: si persetujuan harus disimpulkan sedemikian rupa sehingga sesuai dengan maksud tujuan perjanjian.

Dapat disimpulkan bahwa pasal ini mengatur setiap orang yang membuat perjanjian pada dasarnya memiliki tujuan yang hendak dicapai, dan untuk mewujudkan tujuan tersebut harus dibuat secara jelas apa saja yang menjadi perangkat-perangkat pendukung terciptanya tujuan tersebut.

Sebagaimana adanya hak dan kewajiban yang lahir dari perjanjian tersebut, maka perlu memperhatikan terlebih dahulu jenis perjanjian apa yang terdapat dalam kasus ini. Mengingat dalam kasus ini adanya pengakuan telah terjadi perjanjian hutang piutang berdasarkan bukti yang dilampirkan oleh Penggugat di Pengadilan tidak sesuai dengan jenis perjanjian yang diberikan oleh Tergugat.

Berdasarkan pengakuan Tergugat perjanjian yang telah terjadi tersebut adalah perjanjian jual beli tanah. Namun disini terdapat kelemahan Tergugat, dimana perjanjian jual beli yang dapat meyakinkan hakim, namun perbuatan tergugat tersebut tidak memenuhi unsur perjanjian jual beli melainkan telah terjadi perjanjian hutang piutang. Hal ini dapat dilihat dengan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat yang selalu menerima uang cicilan yang dibayarkan oleh Penggugat untuk tujuan pelunasan hutang piutang tersebut.

Dalam kasus ini putusan nomor : 143/PDT/2016/PT.DKI yang diberikan adalah menyatakan Menyatakan batal demi hukum terhadap Akta Jual-Beli Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2008 yang ditandatangani oleh Pembanding I semula Penggugat I dan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Sastriany Josoprawiro, S.H.

Menyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum mengikat terhadap Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Para Pembanding

---

semula Para Tergugat dengan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Terbanding II semula Tergugat II (Marina Soewono, S.H.) tanggal 3 Oktober 2006 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan.

Namun berdasarkan keseluruhan pembahasan diatas ini, jelas maka perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat adalah perjanjian hutang piutang, bukan perjanjian jual beli. Hak Agus Susanto sebagai Kreditur dalam kasus ini berdasarkan perjanjian hutang piutang adalah menerima sejumlah uang yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) sedangkan kewajiban Lisa Juliana Tanjung adalah mengembalikan uang pinjaman yang telah disepakati.

Berdasarkan perjanjian hutang piutang, perjanjian hutang piutang mengatur bahwa jika salah satu pihak melakukan wanprestasi maka piutang tersebut dapat beralih kepada kreditur atau dimiliki kepada kreditur, namun peralihan hak milik tersebut tidak dapat berpindah begitu saja, harus diketahui dan disepakati kedua belah pihak sekalipun salah satu pihak telah melakukan wanprestasi.<sup>43</sup>

Sebagaimana yang terjadi dalam kasus ini, Dalam kurun waktu pada pertengahan masa jangka waktu hutang piutang tersebut kondisi keuangan Para Penggugat memang sedang mengalami kesulitan namun demikian Para Penggugat tetap berusaha untuk memenuhi kewajibannya tersebut dengan beritikad baik memohon kebijaksanaan Tergugat I, namun semua upaya baik tersebut tidak ditanggapi dengan bijak dan kemudian oleh Tergugat I, dengan ditekan Penggugat diminta kembali untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada tanggal 11 Juli 2008 yang didalamnya terdapat klausula kuasa jual, dan kemudian berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut kemudian oleh Tergugat I dipakai untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny. Sastriany Josoprawiro, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (Tergugat III) dimana dalam pembuatan Akta jual Beli (AJB) tersebut, Tergugat I bertindak baik sebagai penjual (Pihak Pertama) atas dasar Kuasa mutlak dari Penggugat I dan sekaligus bertindak selaku pembeli (Pihak

---

<sup>43</sup> F. Mahendar, and C T Budhayati, *Konsep Take It or Leave It Dalam Perjanjian Baku Sesuai Dengan Asas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA, 2 (2019)

---

Kedua) dengan cara-cara yang tidak baik pula kemudian Tergugat I melakukan pengurusan di Kantor Pertanahan Jakarta Selatan (Turut Tergugat) agar tanah tersebut beralih menjadi milik Tergugat I dan yang pada akhirnya terbitlah Sertipikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 621/ Petukangan Utara dan kemudian ditingkatkan menjadi Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770 Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I);

Karena merasa mendapatkan perlakuan yang tidak adil dari Tergugat I, maka Para Penggugat selalu memohon kepada Tergugat I agar objek gugatan tidak dialihkan kepemilikannya menjadi Tergugat I melalui Kantor Pertanahan Jakarta selatan (objek sengketa) namun rupanya segala upaya dan itikad baik Para Penggugat tidak direspon dengan baik oleh Tergugat I dan justru dengan secara licik telah mendaftarkan kepemilikan objek gugatan tersebut ke Kantor Pertanahan Jakarta Setatan sehingga kini atas objek gugatan tersebut telah terdaftar atas nama Tergugat I dan dengan kesadaran adanya sisa hutang senilai Rp1.356.250,000,00 (satu milyar tiga ratus lima puluh enam juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) dan hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat I adalah hutang piutang dan bukan jual beli objek gugatan, maka Para Penggugat meneguhkan hati untuk mencari keadilan dengan mengajukan gugatan a quo karena meyakini tindakan Tergugat I yang dibantu dengan bantuan Tergugat II dan Tergugat III yang seolah-olah menjadikan tanah dan bangunan milik Para Penggugat beralih kepada Tergugat I, tindakan peralihan yang demikian, baik yang pengikatan jual beli maupun akta jual beli adalah tindakan hukum yang tidak memenuhi syarat subyektif maupun syarat objektif perjanjian dan dibuat pada saat salah satu pihak dalam keadaan tertekan dan dalam keadaan lemah ekonominya, oleh karenanya sangat beralasan dan berdasarkan hukum perbuatan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III yang menjadikan terbitnya SHM Nomor 3770/ Petukangan Utara atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan

---

penyalahgunaan keadaan ekonomi (*Missbruik van omstandigheden*) dan tidak sesuai dengan kepatutan dan kepantasan.<sup>44</sup>

## **2. Akibat Hukum Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Didasari Utang Piutang**

Pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang berdasarkan kesepakatan yang disepakati bersama oleh pihak untuk melakukan perjanjian hutang piutang akan dikembalikan lunas kepada kreditur akan tetapi tidak dilakukan pelunasan sama sekali sehingga terjadilah wanprestasi dilakukan oleh para debitur, dalam hal ini sudah dilakukan somasi beberapa kali oleh kreditur guna untuk membayarkan utang kepada kreditur akan tetapi tidak dihiraukan oleh para debitur, maka dalam rangka untuk menyerahkan jaminan atas tanah tersebut maka kreditur melakukan gugatan ke Pengadilan Tinggi Jakarta Selatan yang mana tempat jaminan yang di tanggungkan kepada kreditur, dalam gugatan yang diajukan oleh kreditur pada dasarnya para debitur telah melakukan wanprestasi, karena tidak melakukan pembayaran hutang piutang kepada kreditur yang mana sesuai dengan surat pernyataan tertanggal 22 Januari 2016, dalam hal ini debitur yang telah melakukan wanprestasi atau ingkar janji adalah kondisi dimana debitur yang mempunyai hutang dengan kreditur tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau debitur tidak memenuhi prestasinya. Kasus Putusan ini kreditur meminta supaya para debitur memenuhi prestasi yang menjadi kewajibannya kepada kreditur, maka sesuai dengan jaminan hutang piutang yang dijaminan oleh debitur I didalam kesepakatan.

Aspek-aspek formal akta Notaris dapat saja dijadikan dasar atau batasan untuk memidanakan Notaris, sepanjang aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja bahwa akta yang dibuat dihadapan Notaris memang untuk dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana. Namun, berbeda halnya ketika terhadap seorang Notaris didakwakan kepadanya telah melakukan suatu tindak pidana sebagaimana dalam Putusan Pengadilan Tinggi DKI nomor : 143/PDT/2016/PT.DKI, selaku Notaris di DKI Jakarta telah didakwa dengan

---

<sup>44</sup> Andi Ardillah Albar, *Dinamika Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Konteks Hukum Bisnis Internasional*, Jurnal Hukum Kenotariatan, 2019

---

dakwaan alternatif yaitu dakwaan alternatif pertama melanggar ketentuan Pasal 378 KUHP dengan melakukan tindak pidana penipuan atau dakwaan alternatif kedua melanggar Pasal 372 KUHP. Majelis Hakim dalam pertimbangannya menyatakan bahwa dari fakta-fakta hukum yang terungkap dipersidangan maka dakwaan alternatif pertama yang paling tepat diterapkan untuk terdakwa. Tindak pidana penipuan sebagaimana diatur Pasal 378 KUHP, dinyatakan sebagai berikut. “Barang siapa dengan maksud untuk menguntungkan diri sendiri atau orang lain secara melawan hukum, dengan memalsukan nilai jual dari tanah yang di jaminkan oleh penggugat dengan tipu muslihat, ataupun rangkaian kebohongan, menggerakkan orang lain untuk menyerahkan barang sesuatu kepadanya, atau supaya memberi hutang maupun menghapuskan piutang diancam karena penipuan dengan pidana penjara paling lama empat tahun.”<sup>45</sup>

Dari isi Pasal 378 KUHP tersebut, dapat dipertimbangkan unsur-unsur pasalnya yaitu unsur barangsiapa, unsur maksud untuk menguntungkan diri sendiri secara melawan hukum, dan unsur dengan tipu muslihat ataupun rangkaian kebohongan menggerakkan orang lain untuk menyerahkan sesuatu kepadanya.

Pengikatan jual beli maupun akta jual beli adalah tindakan hukum yang tidak memenuhi syarat subyektif maupun syarat objektif perjanjian dan dibuat pada saat salah satu pihak dalam keadaan tertekan dan dalam keadaan lemah ekonominya, oleh karenanya sangat beralasan dan berdasarkan hukum perbuatan Tergugat I yang dibantu oleh Tergugat II dan Tergugat III yang menjadikan terbitnya SHM Nomor 3770/ Petukangan Utara atas nama Tergugat I adalah merupakan perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi (*Missbruik van omstandigheden*) dan tidak sesuai dengan kepatutan dan kepantasan;

Para Penggugat juga sangat menyadari atas posisi sebagai orang yang memiliki hutang kepada Tergugat I, oleh karenanya Para Penggugat juga memohon agar ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan posisinya Para Penggugat sebagai pihak yang memiliki kewajiban selaku orang yang punya hutang kepada Tergugat I dengan melakukan pembayaran hutang sesuai kekurangan nilai hutang

---

<sup>45</sup> *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana* [Wetboek van Strafrecht], diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Bumi Aksara, 2007), Ps. 378

---

yang ada dan dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dilatar belakangi atas adanya hutang dan terjadi karena memanfaatkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada Pasal 39 ayat (1) huruf d menyatakan PPAT berhak menolak apabila salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak. Oleh karena itu, pembuatan akta berdasarkan perjanjian hutang piutang yang mengandung kuasa mutlak pada poin keenam tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, yakni Pasal 39 ayat (1) huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3438 K/Pdt/1985 Tanggal 9 Desember 1987 antara lain menyatakan bahwa: “suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi hutangnya.” Lebih lanjut berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2817 K/Pdt/1994 menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan dengan dasar kuasa mutlak maka tidak sah dan batal demi hukum. Adapun yang menyebabkan batalnya jual beli tanah, yakni tersurat dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 17 K/Sip/1959 yang menyatakan bahwa jual beli yang ditinjau dalam keseluruhan mengandung ketidakberesan, seperti orang-orangnya, tidak meyakinkan secara materil dan tidak adanya persetujuan kehendak yang bebas.

Dengan demikian, Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak berhak lagi atas rumah dan bangunan tersebut beserta pengelolaannya.” Perjanjian yang terlarang dapat ditinjau dari 3 (tiga) aspek, yaitu:

- 1) Substansi perjanjian yang terlarang.
- 2) Pelaksanaan perjanjian yang terlarang.
- 3) Motivasi atau maksud dan tujuan perjanjian yang terlarang.<sup>46</sup>

Perjanjian hutang piutang yang menjadi objek penelitian Makalah ini merupakan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang ditinjau dari substansi

---

<sup>46</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008, hlm, 32

---

perjanjiannya. Dalam kaitannya dengan aspek substansi, karena mengandung pembuatan kuasa mutlak yang objeknya adalah hak atas sebidang tanah sebagai jaminan hutang. Pengalihan barang jaminan kepada kreditur dalam hal debitur wanprestasi atau lalai, dilarang oleh undang-undang yang diatur pada Pasal 1154 Kitab Undang Undang Hukum Perdata.

Apabila si berutang tidak memenuhi kewajiban-kewajibannya, maka tidak diperkenankan si berpiutang memiliki barang yang dijaminakan dalam perjanjian hutang piutang tersebut. Segala perjanjian yang bertentangan dengan hal tersebut adalah batal.<sup>47</sup>

Perjanjian yang dibuat mengandung pengalihan hak untuk menjamin hutang piutang merupakan bentuk pelanggaran ketertiban umum. Perbuatan hukum ini tidak dapat dianggap sebagai suatu pemberian kuasa secara sukarela dari pemberi jaminan atau debitur, dan perjanjian tersebut menjadi tidak sah dan melanggar ketertiban umum, karena merupakan penyelundupan hukum terhadap larangan yang bersifat memaksa dimana jaminan harus dilakukan melalui pelelangan umum.<sup>48</sup>

Menurut analisis penulis sesuai dengan teori hukum Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis. Namun, Otto ingin memberikan batasan kepastian hukum yang lebih jauh.<sup>49</sup>

Dengan permasalahan yang terjadi, menurut analisa penulis sesuai dengan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis.<sup>50</sup> Untuk itu ia mendefinisikan kepastian hukum sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh (*accessible*), diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara;

---

<sup>47</sup> *Ibid*, hlm, 172

<sup>48</sup> Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003, hlm, 148

<sup>49</sup> Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, 2006, hlm, 85

<sup>50</sup> *Ibid*

- 
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya;
  - c. Warga secara prinsipil menyesuaikan perilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut;
  - d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpihak menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum, dan;
  - e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.

## **F. PENUTUP**

### **1. Kesimpulan**

Penerapan asas kebebasan berkontrak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang, berdasarkan hukum perjanjian haruslah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam KUH Perdata pasal 1320. Pasal ini berlaku untuk setiap jenis perjanjian yang ada, termasuk perjanjian tersebut adalah perjanjian hutang piutang. Dalam kekuatan hukum dari akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat oleh Notaris dalam pelaksanaan pembuatan Akta Jual Belinya adalah sangat kuat, karena akta tersebut merupakan akta notaril yang bersifat akta otentik, pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dalam perjanjian pengikatan jual beli.

Akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang, dimana Notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap Akta Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dan Kuasa Jual yang didapat Notaris dijadikan dasar untuk mengikat Pengikat Jaminan Hutang Piutang karena jual beli dengan pengakuan hutang berbeda. Maka akibat hukum atas penerapan asas kebebasan berkontrak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang sesuai kewenangan dari hakim untuk menyatakan suatu akta Notaris tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan atau akta Notaris tersebut dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum.

---

## 2. Saran

Apabila ada pihak yang merasa dirugikan dari akta yang dibuat oleh notaris, maka pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat mengajukan gugatan berupa tuntutan ganti rugi kepada notaris tersebut asalkan dalam gugatan tersebut wajib untuk dibuktikan bahwa kerugian tersebut merupakan akibat langsung dari akta notaris tersebut. Notaris dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya selaku pejabat umum yang memiliki wewenang membuat akta otentik dibebani tanggung jawab atas segala perbuatannya, tanggung jawab tersebut adalah kesediaan dalam melaksanakan kewajibannya berupa kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya tersebut.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-Buku

- Rubaie, Achmad, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Malang, 2007;
- Sudarnanto, Aditya, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*, Semarang: Pelita Ilmu, 2009;
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002;
- Erawati, Elly dan Budiono, Herlien, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Jakarta: Nasional Legal Reform Program, 2010;
- Adjie, Habib, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: PT. Refika Aditama, 2008;
- Raharjo, Handri, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2009;
- Dwivismiar, Igne, *Keadilan dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum*, Jurnal Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa, 2013;
- Satrio, J., *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995;
- Harahap, M. Yahya, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, 1986;
- Badruzaman, Mariam Darus, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2001;

- 
- Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Jakarta: Rajawali Press, 2010;
- Michiel, Otto Jan, terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung: PT. Revika Aditama, 2006;
- Marzuki, Peter Mahmud, *Penelitian Hukum – Edisi Revisi*, Jakarta: Prenadamedia Group Group, 2003;
- Subekti, R., *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1989;
- , *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Penerbit Intermasa, 1998;
- , *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 1998;
- Gustav, Radbruch, *Legal Philosophy, in the Legal Philosophies of Lask, Radbruch and Dabin, translated by Kurt Wilk*, Massachusetts: Harvard University Press, 1950, sebagaimana dikutip dari Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007;
- Salim H.S., *Hukum Kontrak Teori & Tehnik Penyusunan Kontrak*, Cet. VIII, Jakarta: Sinar Grafika, 2011;
- , Abdullah, Wiwiek Wahyuningsih, *Perancangan Kontrak dan Memorandum of Understanding (MoU)*, Cetakan Kedua, Jakarta: PT Sinar Grafika, 2007;
- Salim, HS. *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Cetakan I, Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2001;
- Soekanto, Soerjono, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press, 1986;
- Irawan, Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003;
- Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Burgerlijk Wetboek*, Cet. 28, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1996;
- Surajiman, *Perjanjian Bernama*, Jakarta: Pusbakum, 2001;
- Kie, Tan Tong, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, Jakarta: PT. Ichtiar Baru van Hoeve, 2000.
- Pradjodikoro, Wirjono, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: Bale Bandung, 1986;
- Marpi, Yapiter, *Ilmu Hukum Suatu Pengantar*, Tasikmalaya: Zona Media Mandiri, 2020;

**Perundang-undangan**

Kitab Undang-undang Hukum Perdata;

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

**Jurnal**

Wulandari, Retno, Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Perjanjian Kredit Dan Jaminan.

Jurnal Hukum Magnum Opus Volume 5 Nomor 1 Februari 2022;

Albar, Andi Ardillah, *Dinamika Mekanisme Alternatif Penyelesaian Sengketa Dalam Konteks Hukum Bisnis Internasional*, Jurnal Hukum Kenotariatan, 2019;

Mahendar, F, and C T Budhayati, *Konsep Take It or Leave It Dalam Perjanjian Baku Sesuai Dengan Asas Kebebasan Berkontrak*, Jurnal Ilmu Hukum: ALETHEA, 2019

Tjukup, I Ketut, and I Gusti Ayu Agung Ari Krisnawati, *Penyelesaian Sengketa Melalui Upaya Litigasi Di Bidang Penegakan Hukum Lingkungan Keperdataan*, ADHAPER: Jurnal Hukum Acara Perdata, 4.2 (2019) <<https://doi.org/10.36913/jhaper.v4i2.84>>