

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

Esau Djaha¹

Ahmad Farhan Choirullah²

esaudjaha@gmail.com

afchoirullah@gmail.com

ABSTRAK

Peralihan hak yang 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. 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, Tujuan penelitian dalam penelitian ini mengetahui dan menganalisis penerapan asas kebebasan berkontrak dalam akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang serta mengetahui dan menganalisis akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis normatif yang didukung dengan yuridis empiris dengan merinci uraian yaitu suatu penelitian yang secara deduktif dimulai analisa terhadap pasal-pasal dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur terhadap permasalahan hukum yang terjadi. Teori hukum yang digunakan Teori Perjanjian dan teori Kepastian Hukum.

Kata Kunci : Kebebasan Berkontrak, Sengketa Akta, Utang-Piutang

¹ Dosen Fakultas Hukum Universitas Jakarta, Jakarta

² Dosen STAI Al-Aqidah Al-Hasyimiyyah

ABSTRACT

The transfer of rights occurs either due to sale and purchase, relinquishment of rights or due to an agreement to provide encumbrances as a result of a debt agreement. This obligation is imposed on all parties, both by individuals and legal entities who, according to land/agrarian law, are subject to land rights. The agreement made by the parties is the Sale and Purchase Binding Agreement (hereinafter abbreviated as PPJB). PPJB is actually no different from the agreement in general. It's just that a binding sale and purchase agreement is an agreement that was born as a result of the open nature of Book III of the Civil Code. The research objective in this study is to know and analyze the application of the principle of freedom of contract in deeds of binding sale and purchase agreements based on debts and receivables as well as knowing and analyzing the legal consequences of binding agreements. buying and selling based on debts and receivables. The research method used in this research is a normative juridical approach supported by empirical juridical with detailed descriptions, namely research that begins deductively with an analysis of the articles in the statutory regulations that regulate the legal problems that occur. The legal theory used is the Agreement Theory and the Theory of Legal Certainty.

Keywords : Freedom Of Contract, Deed Disputes, Accountables

A. Latar Belakang Masalah

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.³

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 dituis PP No.24 Tahun 1997. Pasal 1 angka 1 peraturan tersebut merumuskan mengenai pengertian pendaftaran yakni :

.....sebagai suatu kegiatan yang dilakukan oeh 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.

³ Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Malang, 2007, hlm. 1

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 perjanjian⁴

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 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 KUHPerdata, 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.

PPJB lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya agak menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah. Persyaratan tersebut ada yang lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan ada pula yang timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari undang-undang misalnya jual beli harus telah lunas baru Akta Jual Beli (AJB) dapat ditandatangani. Pada umumnya persyaratan yang sering timbul adalah

⁴ R.Subekti, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998, hlm. 29

persyaratan yang lahir kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli, misalnya pada waktu akan melakukan jual beli, pihak pembeli menginginkan adanya sertipikat hak atas tanah yang akan dibelinya sedangkan hak atas tanah yang akan dijual belum mempunyai sertipikat, dan di sisi lain misalnya, pihak pembeli belum mampu untuk membayar semua harga hak atas tanah secara lunas, sehingga baru dibayar setengah dari harga yang disepakati.

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.⁵ 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.⁶

Berkaitan dengan konsep kuasa, pengaturannya dapat dijumpai pada Pasal 1792 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya ditulis KUHPerdata) 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, berdasarkan pada ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata maka sifat dari pemberian kuasa adalah “mewakulkan” atau “perwakilan”. “Mewakulkan” disini maksudnya pemberi kuasa mewakulkan kepada si penerima kuasa untuk mengurus

⁵ Aditya Sudarnanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*, Pelita Ilmu, Semarang, 2009, hlm.21.

⁶ Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, 2010, hlm. 38

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.⁷

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.

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”.

⁷ M.Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986, hlm. 306

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut diatas, maka dapat dirumuskan masalahnya yaitu :

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

Berdasarkan rumusan permasalahan di atas, maka penulis membuat tujuan dalam penelitian ini. Adapun tujuan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

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

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.⁸

Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier, sehingga dalam mengolah dan menganalisis bahan hukum tersebut tidak bisa melepaskan diri dari berbagai penafsiran yang dikenal dalam ilmu hukum.

⁸Amiruddin, dkk, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persadahal, 2004), hlm.163.

E. PEMBAHASAN

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:⁹

- 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:

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.

⁹ Subekti. R. (a), *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Cet. 1, Bandung: Alumni, 2006., hlm. 36

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.

Kewajiban lainnya adalah untuk mendapatkan pinjaman tersebut Lisa Juliana Tanjung wajib menyerahkan sertifikat tanah miliknya kepada Agus Susanto sebagai jaminan. Sementara itu hak yang dimiliki Agus Susanto adalah menerima uang yang dipinjam oleh Lisa Juliana Tanjung selambat-lambatnya setelah Agus Susanto menyerahkan uang kepada Lisa Juliana Tanjung yaitu dalam jangka waktu 20 bulan, selain itu Agus Susanto juga berhak untuk menahan sertifikat milik Lisa Juliana Tanjung sampai Lisa Juliana Tanjung selesai melaksanakan kewajibannya. Berdasarkan penjelasan hak dan kewajiban para pihak tersebut dapat dilihat bahwa jelas para pihak harus melaksanakan apa yang menjadi kewajibannya dan dapat menuntut haknya masing-masing. Setiap pelaksanaan perjanjian yang tidak dilakukan oleh salah satu pihak adalah jelas suatu perbuatan ingkar janji atau wanprestasi. Sedangkan bila salah satu pihak melakukan perbuatan yang tidak ada dalam perjanjian tersebut dan mengakibatkan kerugian kepada pihak lainnya, maka dapat dikatakan perbuatannya tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

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.

Penggugat tidak memenuhi unsur wanprestasi, jika diperhatikan dalam putusan tersebut dapat disimpulkan bahwa dalam perjanjian tersebut tidak dicantumkan ketentuan waktu untuk pembayaran setiap bulannya, hanya dicantumkan waktu terakhir pelunasan hutang tersebut. Berdasarkan hal ini maka jelas pembayaran hutang tersebut dapat dibayarkan seluruhnya pada tanggal 3

Oktober 2006. Dalam kasus ini sekalipun Penggugat tidak melakukan pembayaran dikarenakan kesulitan ekonomi, maka penggugat melakukan penandatanganan surat kuasa Para Penggugat ketika telah menandatangani Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang ditandatangani secara bersama-sama dalam satu waktu lalu menerima uang pinjaman dari Tergugat I sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) Tergugat I pada tanggal 3 Oktober 2006 yang mana dari uang pinjaman tersebut oleh Tergugat I langsung meminta dipotong bunga senilai Rp 250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga Para Penggugat senyatanya hanya menerima uang sebesar Rp1.750.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah, padahal sesuai dengan Pasal 2 Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 3 Oktober 2006 di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H., menyatakan "atas hutang tersebut tidak dikenakan bunga";

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 memmbuat 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 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);

Beberapa kejanggalan atas penyelundupan hukum dan/ atau acrobat hukum dari Perjanjian Hutang yang dirubah menjadi perjanjian pengikatan jual beli dan Akta Jual Beli dengan dasar Kuasa Jual dari Penggugat I sebagaimana diuraikan diatas dirasa Para Penggugat sangat tidak adil dan menjadi sangat tidak rasional karena sebagian dari hutang tersebut telah dibayar sebagian dan apabila ditambah dengan nilai 4 (empat) perhiasan yang berada ditangan Tergugat I maka hutang Penggugat I tersebut berarti telah dibayar lebih dari setengahnya, dan anehnya objek Gugatan milik Para Penggugat tersebut pun dihargai jauh dari harga pasaran yaitu senilai Rp 950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah), di mana setelah dilakukan pengecekan di kantor kelurahan setempat harga per meter persegi tanah dan bangunan tersebut adalah senilai Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah)/m² sehingga nilai yang tercantum dalam perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi tidak wajar dan disinyalir di buat rendah, agar pokok hutang Para Penggugat menjadi tetap tidak ada lebihnya lagi;

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 kepatantasan.

Menurut analisa penulis berdasarkan teori perjanjian menurut menurut Van Dunne sebagai pencetus teori baru mengartikan perjanjian sebagai berikut :

Suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum”.

Berdasarkan atas perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang, maka akibat hukum yang ditimbulkan dari perjanjian yang telah disepakati antara kedua belah pihak yang didasari KUHPerdara menentukan mengenai hukum perjanjian diatur dalam Buku III tentang Perikatan, yang mengatur dan memuat hak dan kewajiban yang berlaku.

Dalam pelaksanaan setelah dibuatkan PPJB dan Kuasa Menjual sebaiknya segera menindaklanjuti proses peralihan hak atas tanah dengan membuat AJB dan segera mendaftarkan ke Kantor Pertanahan untuk proses balik nama. Karena secara yuridis hak atas tanahnya baru beralih kepada pembeli setelah di balik nama menjadi nama pembeli. Karena kebijakan Kantor Pertanahan bisa saja berubah dalam hal pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan menggunakan AJB yang didasarkan PPJB dan kuasa menjual bertingkat.

Meskipun pada dasarnya Kantor Pertanahan tidak memperbolehkan PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat, apabila PPJB dan kuasa menjual sudah terlanjur dibuat maka akta PPJB dan kuasa menjual bertingkat tetap mempunyai kekuatan hukum yang mengikat dan sempurna. Hal ini dikarenakan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris merupakan suatu akta otentik yang dibuat pejabat umum merupakan alat bukti yang sah, terkuat dan terpenuhi.

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 dijaminakan oleh debitur I didalam kesepakatan.

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 yang ada dan dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dilatar belakangi atas adanya hutang dan terjadi karena memanfaatkan kondisi ekonomi Para Penggugat yang sedang terpuruk maka Para Penggugat memohon agar Akta Jual Beli 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) yang dijadikan dasar untuk diterbitkannya Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Berdasarkan kronologis tersebut diatas sudah jelas apabila Para Tergugat melakukan tindakan penyalahgunaan ekonomi kepada Para Penggugat yang berada dalam posisi lemah dan terpojok sehingga sudah selayaknya dan sepantasnya untuk mendapatkan kepastian hukum yang berkeadilan apabila gugatan Para Penggugat dikabulkan karena gugatan a quo beralasan hukum dan berdasar secara hukum;

Tuntutan Ganti Kerugian Sah Secara Hukum

Para Penggugat telah mengalami kerugian baik materiil maupun immaterial akibat perbuatan penyalahgunaan keadaan ekonomi yang telah dilakukan oleh Para Tergugat sebagai berikut :

- a. Kerugian yang timbul karena Para Penggugat terpaksa harus kehilangan asset a quo dengan nilai jual dipasaran seharga Rp4.680.000.000,00 (empat milyar enam ratus delapan puluh juta juta rupiah) yang hanya dijual oleh Tergugat sebesar Rp 950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);
- b. Kerugian yang timbul karena Para Penggugat kehilangan biaya, waktu dan tenaga serta secara psikologis karena melakukan upaya hukum untuk mendapatkan haknya kembali, yang tidak dapat dinilai dengan uang;

Akibat perbuatan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap Para Penggugat telah menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial yang seluruhnya berjumlah sebagai berikut :

Kerugian Materiil (berdasarkan perincian dan bukti-bukti yang akan kami buktikan selanjutnya pada persidangan) :

- Harga tanah a quo sesuai nilai pasar : Rp4.680.000.000,00 (empat milyar enam ratus delapan puluh juta juta rupiah);
- Harga tanah yang dihargai sepihak oleh Tergugat I : Rp950.000.000,00 (sembilan ratus lima puluh juta rupiah);

- Kerugian Para Penggugat : Rp.3.730.000.000,00 (tiga milyar tujuh ratus tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa biaya-biaya tersebut tidak termasuk biaya-biaya yang masih akan bertambah selama perkara a quo berjalan;

Kerugian immaterial :

Atas perbuatan penyahgunaan keadaan ekonomi yang dilakukan Para Tergugat menyebabkan Para Penggugat kehilangan asset a quo dan membuat mental Para Penggugat sangat tertekan yang nilai kerugian immaterial tersebut Para Penggugat serahkan sebagaimana keputusan Majelis Hakim seadil-adilnya atau dalam hitungan Para Penggugat senilai Rp1,000.000.000,00 (satu milyar rupiah);

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 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.”¹⁰

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.

Para Penggugat adalah pihak yang berhutang kepada pihak Tergugat I selaku pihak yang menghutangkan sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) yang mana keduanya telah mengikatkan diri pada tanggal 3 Oktober 2006 dan telah pula membuat Surat Penyerahan Barang jaminan sebagaimana yang dituangkan dalam Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisasi oleh Notaris.

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 yang ada dan dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dilatar belakangi atas adanya hutang dan terjadi karena memanfaatkan

Kondisi ekonomi Para Penggugat yang sedang terpuruk maka Para Penggugat memohon agar Akta Jual Beli Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109/2008

¹⁰ Kitab Undang-Undang Hukum Pidana [Wetboek van Strafrecht], diterjemahkan oleh Moeljatno, (Jakarta: Bumi Aksara, 2007), Ps. 378.

tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Ny. sastriany Josoprawiro, S.H., Notaris/PPAT di Jakarta Selatan (Tergugat III) yang dijadikan dasar untuk diterbitkannya Sertipikat Hak Milik {SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (Tergugat I) tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

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 yang ada dan dikarenakan jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dilator belakangi atas adanya hutang dan terjadi karena memanfaatkan kondisi ekonomi Para Penggugat yang sedang terpuruk maka Para Penggugat memohon agar Akta Jual Beli 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) yang dijadikan dasar untuk diterbitkannya Sertipikat Hak Milik {SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara, atas nama Lisa Juliana Tanjung (TERGUGAT I) tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Selatan.

Berdasarkan kronologis tersebut diatas sudah jelas apabila Para Tergugat melakukan tindakan penyalahgunaan ekonomi kepada Para Penggugat yang berada dalam posisi lemah dan terpojok sehingga sudah selayaknya dan sepantasnya untuk mendapatkan kepastian hukum yang berkeadilan apabila gugatan Para Penggugat dikabulkan karena gugatan a quo beralasan hukum dan berdasar secara hukum.

Perjanjian hutang piutang menurut pendapat penulis mengandung 3 (tiga) perbuatan hukum, yaitu: penyerahan barang jaminan, pengakuan hutang, dan perbuatan hukum untuk pelepasan hak atas tanah agunan. Hal ini melanggar dalil (adagium) yang termaktub dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1440 K/Pdt/1996 tanggal 30 Juni 1998, yang menyatakan bahwa suatu perjanjian hanya boleh berisi satu perbuatan hukum. Akta PHGR

yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris X lahir akibat wanprestasi hutang piutang. Perjanjian hutang piutang tersebut bertentangan dengan Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang larangan penggunaan kuasa mutlak sebagai pemindahan hak atas tanah dan Pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Mengingat pentingnya sebuah peralihan hak atas tanah yang harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, maka sudah sewajarnya Notaris/PPAT sebagai pejabat yang berwenang menerapkan asas kecermatan dalam menjalankan tugas dan kewajibannya.

Notaris/PPAT wajib menerapkan asas kecermatan dalam melaksanakan kewajibannya. Asas kecermatan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan harus didasarkan pada informasi dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas pengambilan keputusan sehingga keputusan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat sebelum keputusan tersebut diambil atau diucapkan.

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.

Akta pelepasan hak yang merupakan objek dalam penelitian ini lahir dari perjanjian hutang piutang yang mengandung unsur kuasa mutlak, yaitu pada poin perjanjian hutang piutang tersebut yang menyatakan: “Apabila Pihak Pertama/Penerima Pinjaman tidak dapat melunasi hutangnya tersebut kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman sampai dengan jangka waktu yang telah disepakati bersama, maka kedua belah pihak sepakat jaminan yang berupa tanah bangunan yang diserahkan kepada Pihak Kedua/Pemberi Pinjaman.

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.¹¹

Perjanjian hutang piutang yang menjadi objek penelitian Makalah ini merupakan perjanjian yang dilarang oleh undang-undang ditinjau dari substansi 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 dijamin dalam perjanjian hutang piutang tersebut. Segala perjanjian yang bertentangan dengan hal tersebut adalah batal.¹²

Perjanjian yang dibuat mengandung pengalihan hak untuk menjamin hutang piutang merupakan bentuk pelanggaran ketertiban umum. Perbuatan

¹¹ Habib Adjie, Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik ,(Bandung: PT. Refika Aditama, 2008),hlm.32.

¹² Ibid, hlm. 172

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.¹³

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.¹⁴

Dengan permasalahan yang terjadi, menurut analisa penulis sesuai dengan teori kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto, kepastian hukum yang sesungguhnya memang lebih berdimensi yuridis.¹⁵ 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;
- 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

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.

¹³ Soerodjo Irawan, Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia, Surabaya: Arkola, 2003, hlm. 148

¹⁴ Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung, PT. Revika Aditama, 2006), hlm 85

¹⁵ Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung, PT. Revika Aditama, 2006), hlm 85

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.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Malang, 2007
- Aditya Sudarnanto, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Antara Kewenangan Dan Kewajiban*, Pelita Ilmu, Semarang, 2009.
- Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2002.
- Elly Erawati dan Herlien Budiono, *Penjelasan Hukum Tentang Kebatalan Perjanjian*, Nasional Legal Reform Program, Jakarta. 2010,
- Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT. Refika Aditama, Bandung, 2008.
- Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2009.
- Igne Dwivismiar, "Keadilan dalam Perspektif Filsafat Ilmu Hukum", *Jurnal Hukum Universitas Sultan Ageng Tirtayasa*, 2013
- J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995
- M. Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1986
- Mariam Darus Badruzaman, dkk., *Kompilasi Hukum Perikatan*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001.
- Muchtar Rudianto, *Perjanjian Pengikatan Jual-Beli Sebagai Perjanjian Pendahuluan*, Rajawali Press, Jakarta, 2010
- Otto Jan Michiel terjemahan Tristam Moeliono dalam Shidarta, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, (Bandung, PT. Revika Aditama, 2006.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum – Edisi Revisi*,: Prenadamedia Group Group, Jakarta, 2003.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1989.
- _____, *Hukum Perjanjian*, Penerbit Intermasa, Jakarta, 1998.

_____, *Aspek-Aspek Hukum Perikatan Nasional*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1998.

Radbruch Gustav, *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, Sinar Grafika, Jakarta, (selanjutnya disebut Salim H.S. I) 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, PT Sinar Grafika, Jakarta, 2001.

Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986.

Soerodjo Irawan, *Kepastian Hukum Hak atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola, 2003.

Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata terjemahan Burgerlijk Wetboek*, Cet.28, PT. Pradnya Paramita, Jakarta, 1996.

Surajiman, *Perjanjian Bernama*, Pusbakum, Jakarta, 2001.

Tan Tong Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*, PT. Ichtiar Baru van Hoeve, Jakarta, 2000.

Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, 1986.

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