

**DISPARITAS PEMBATALAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI
YANG DIBUAT ATAS DASAR UTANG PIUTANG**

**(STUDI PUTUSAN NO. 364/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL JO PUTUSAN 539
PK/PDT/2020 DAN PUTUSAN 23/PDT.G/2018/PN.DPU JO PUTUSAN NO. 1615
K/PDT/2020)**

***DISPARITY IN THE CANCELLATION OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT
DEEDS MADE ON THE BASIS OF DEBT TRANSACTIONS (CASE STUDY OF
DECISION NO. 364/PDT.G/2016/PN.JKT.SEL JO. DECISION NO. 539
PK/PDT/2020 AND DECISION NO. 23/PDT.G/2018/PN.DPU JO. DECISION NO.
1615 K/PDT/2020)***

Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara, Medan

Korespondensi Penulis : ryan.april18@gmail.com, sutiarnoto@usu.ac.id,
suhaidi_dunant@yahoo.co.id

Citation Structure Recommendation :

Apriliandi, Ryan, Sutiarnoto, Suhaidi. *Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020)*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

ABSTRAK

Akta Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum pelaksanaan Akta Jual Beli untuk mengalihkan hak atas tanah, namun dalam praktiknya sering disalahgunakan sebagai jaminan pelunasan utang piutang yang mengakibatkan ketidakpastian hukum. Penelitian yuridis normatif ini menganalisis kedudukan hukum PPJB berbasis utang piutang dan menemukan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum karena menyimpang dari fungsi aslinya, sehingga perlindungan hukum yang tersedia hanya melalui jalur represif berupa gugatan pembatalan ke pengadilan. Analisis terhadap dua putusan pengadilan menunjukkan bahwa hakim akan membatalkan PPJB apabila terbukti mengandung unsur utang piutang (seperti dalam Putusan No. 23/Pdt.G/2018/PN.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020), namun tidak akan membatalkan jika tidak terbukti adanya unsur tersebut (seperti dalam Putusan Nomor 364/Pdt.G/2016/PN.JKT.Sel Jo Putusan No. 539 PK/Pdt/2020).

Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi

Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020).

Penelitian ini menyimpulkan bahwa untuk menghindari masalah hukum, hubungan utang piutang sebaiknya dituangkan dalam akta perjanjian utang piutang tersendiri yang jelas mengatur hak dan kewajiban para pihak, bukan melalui PPJB yang dapat merugikan dan tidak memberikan kepastian hukum.

Kata Kunci: Akta Pengikatan Jual Beli, Pembatalan, Utang Piutang

ABSTRACT

The Sale and Purchase Binding Agreement (PPJB) is a preliminary agreement made before the execution of the Sale and Purchase Deed to transfer land rights. However, in practice, it is often misused as a guarantee for the settlement of debts, resulting in legal uncertainty. This normative juridical research analyzes the legal standing of debt-based PPJB and finds that such agreements are null and void because they deviate from their original function. Therefore, legal protection is only available through repressive means in the form of a lawsuit for cancellation to the court. An analysis of two court decisions shows that judges will cancel the PPJB if it is proven to contain elements of debt (as in Decision No. 23/Pdt.G/2018/PN.Dpu Jo Decision No. 1615 K/Pdt/2020), but will not cancel it if there is no proven element of debt (as in Decision No. 364/Pdt.G/2016/PN.JKT.Sel Jo Decision No. 539 PK/Pdt/2020). This research concludes that to avoid legal problems, debt relationships should be set forth in a separate debt agreement deed that clearly regulates the rights and obligations of the parties, not through a PPJB which can be detrimental and does not provide legal certainty.

Keywords: Cancellation, Debt, Sale and Purchase Binding Agreement

A. PENDAHULUAN

Kebutuhan manusia akan tanah semakin hari semakin meningkat seiring dengan perkembangan dunia, manusia membutuhkan tanah untuk tempat tinggal dan sumber kehidupan.¹ Itulah sebabnya, setiap orang sangat membutuhkan tanah, baik dalam skala kecil untuk kebutuhan tempat tinggal maupun dalam skala besar untuk kebutuhan sosial dan bisnis.

Salah satu cara memperoleh tanah adalah melalui jual beli. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/perikatan, di mana terdapat persetujuan yang antara para pihak saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana ketentuan pada

¹ Benhard Limbong, *Konflik Pertanahan*, Margaretha Pustaka, Jakarta, 2012, p.2.

Pasal 1457 KUHPdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.² Selanjutnya jual beli sendiri apabila dihubungkan dengan kekuatan akta notaris, yaitu merupakan sebuah perjanjian yang terdapat timbal balik dari pihak yang menyerahkan suatu barang kepada pihak yang membayar sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik.

Cara perolehan hak milik, salah satunya melalui pembuatan akta Pengikatan Jual Beli (PJB).³ PJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.⁴ PJB dibuat dengan adanya kesepakatan oleh para pihak yang mana hal tersebut merupakan salah satu syarat sah dari perjanjian.⁵ Akta PJB dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta autentik yang dapat secara sah dijadikan suatu pembuktian bagi para pihak.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, menyatakan bahwa 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.

² Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik*, Jurnal Konstitusi, Vol.15, No.4 (Desember 2018), p.2-3.

³ PPJB pada dasarnya tidak mengakibatkan peralihan, hal tersebut sesuai dengan penjelasan dalam Lampiran SEMA 4 tahun 2016 yang sebagaimana menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan PPJB dapat terjadi apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dengan demikian, apabila salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam prasyarat tersebut sudah selesai. Maka PPJB pun dapat menjadi bukti dari peralihan hak atas tanah tersebut, dalam Dyana Safitri Juliani, *Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR)*, Unes Law Review, Vol.6, No.2 (Desember 2023), p.5771.

⁴ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta, Vol.4, No.4 (2017), p.632.

⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, 2014, Jakarta, p.17.

Akta autentik ialah merupakan suatu akta yang dibuat didalam bentuk yang telah ditentukan oleh perundang-undangan yang berlaku dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris. Artinya akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat ditentukan bahwa siapapun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak dapat dibuktikan sebaliknya berdasarkan Putusan Pengadilan yang *incralt*.⁶

Akta Pengikatan Jual Beli (PJB) juga mempunyai syarat sah yang tercantum juga pada Pasal 1320 KUHPerdata. Dua syarat yang pertama, dinamakan syarat-syarat subjektif, karena kedua syarat tersebut mengenai subjek perjanjian. Sedangkan kedua syarat terakhir dinamakan syarat-syarat objektif karena mengenai objek perjanjian.⁷ Apabila syarat pertama dan kedua tidak terpenuhi maka perjanjian itu dapat dibatalkan. Artinya, bahwa salah satu pihak dapat mengajukan kepada pengadilan untuk membatalkan perjanjian yang disepakatinya. Akan tetapi apabila para pihak tidak ada yang keberatan maka perjanjian itu tetap dianggap sah. Apabila syarat ketiga dan keempat tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum. Artinya, bahwa dari semula perjanjian itu dianggap tidak ada.⁸

Secara praktik, terdapat pembuatan akta PJB yang sebenarnya didasari oleh utang piutang yang terjadi diantara dua belah pihak. Akta PJB itu dibuat untuk dapat menjamin pelunasan utang pihak yang berhutang kepada pihak yang memberi utang. Padahal jual beli berbeda dengan utang piutang. 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 diperjanjikannya.

⁶ Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018, p.54.

⁷ Mariam Darus Badruljaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012, p.73.

⁸ Salim HS, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, p.34-35.

Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi
Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020).

Pengertian utang piutang sama dengan perjanjian pinjam meminjam yang dijumpai dalam ketentuan Pasal 1754 KUHPerdara 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.”⁹

Perjanjian utang, biasanya diikuti dengan penyerahan jaminan sebagai syarat untuk pengembalian atau pelunasan utang, hal ini dilakukan untuk mengantisipasi apabila debitur melakukan wanprestasi dengan tidak membayar/melunasi utang tersebut. Bahwa kreditur dalam memberikan pinjaman uang kepada debitur, tentu tidak langsung begitu saja bersedia memenuhi permintaan debitur, sebelum memberikan kreditur pasti mempertimbangkan lebih dahulu tentang beberapa hal dapat tidaknya permintaan itu dikabulkan.¹⁰

Akan tetapi, jika pihak yang berhutang melakukan penyerahan jaminan dengan pihak yang memberikan utang dengan membuat akta PJB, maka yang dianggap telah terjadi adalah jual beli, pihak notaris tidak akan tahu bahwa transaksi sebenarnya dari kedua belah pihak adalah utang piutang, jika para penghadap tidak memberi tahu notaris pembuat akta PJB tersebut. Akta yang dibuat oleh notaris memuat atau menguraikan secara autentik suatu tindakan yang dilakukan atau suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh notaris.¹¹ Sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, notaris telah diberi wewenang untuk menuangkan segala perbuatan, perjanjian dan penetapan yang dikehendaki oleh pihak atau pihak-pihak yang sengaja datang ke hadapan notaris dan menyampaikan kehendaknya dan dapat dituangkan ke dalam bentuk suatu akta autentik, dan akta yang dibuatnya itu memiliki keabsahan akta dan kekuatan akta yang sempurna.¹²

⁹ R. Subekti, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1992, p.541.

¹⁰ Meyske Tanamal, *Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang*, Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.2, No.4 (Juni 2022), p.365.

¹¹ Rahmida Erliyani dan Siti Rosyidah Hamdan, *Akta Notaris dalam Pembuktian Perkara Perdata & Perkembangan Cyber Notary*, Dialektika, Yogyakarta, 2020, p.67.

¹² K.M. Putri, dkk., *Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama*, Notary Law Journal, Vol.1, No.2 (April 2022), p.162.

Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi

Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020).

Dalam dua kasus pengadilan yang dibahas, akta PPJB dibuat berdasarkan utang piutang yang telah ada sebelumnya antara Penggugat dan Tergugat, dengan Penggugat memberikan jaminan kepada Tergugat, yang menyebabkan dibuatnya akta PPJB tersebut. Meskipun PPJB dibuat dengan kesepakatan para pihak, yang merupakan salah satu syarat sah perjanjian, PPJB yang didasarkan pada utang tidak dapat dijadikan akta notaris oleh notaris karena utang pada prinsipnya adalah utang, sedangkan PPJB dan utang piutang tidak berkaitan karena konstruksi yang berbeda. Oleh karena itu, penting untuk melakukan penelitian lebih lanjut dalam bentuk tesis untuk menganalisis kedudukan hukum akta PPJB yang dibuat berdasarkan utang piutang, kekuatan hukum akta kuasa menjual No. 59 yang digunakan dalam peralihan sertifikat, serta pertimbangan hukum hakim dalam Putusan No. 364/Pdt.G/2016/PN.JKT.Sel Jo Putusan No. 539 PK/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/PN.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020, di mana majelis hakim menyatakan akta PPJB sah dan mengikat dalam kasus pertama dan tidak sah atau batal dalam kasus kedua.

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang bersifat deskriptif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) untuk menganalisis Putusan No. 364/Pdt.G/2016/PN.JKT.Sel Jo Putusan No. 539 PK/Pdt/2020 dan Putusan No. 23/Pdt.G/2018/PN.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020. Data yang digunakan merupakan data sekunder berupa bahan hukum primer (peraturan dan putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (buku, jurnal, dan artikel hukum), serta bahan hukum tersier (kamus) yang dikumpulkan melalui studi kepustakaan (*library research*) dan diperkuat dengan wawancara mendalam terhadap Notaris/PPAT Muhammad Fauzi Syareyza SH., M.Kn di Langkat. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan mengorganisasikan, mengidentifikasi, dan menganalisis data secara sistematis menggunakan logika berpikir deduktif untuk menjawab permasalahan penelitian tentang kedudukan hukum PPJB berbasis utang piutang dan perlindungan hukum bagi para pihak.

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Utang Piutang

PJB merupakan perjanjian yang dilakukan diantara pihak pembeli dan penjual yang pelaksanaannya dilakukan sebelum jual beli karena harus memenuhi syarat dan unsur terlebih dahulu atau terdapat pembayaran yang belum lunas, sertipikat tanah belum dipecah atau alasan lain yang dikenakan sehingga harus dibuatkan Akta PJB. Pembuatan Akta PJB dapat dibuat dengan akta notariil ataupun di bawah tangan. Dalam hal pembuatan PJB yang dibuat di hadapan notaris merupakan akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan para pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.¹³

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 UUJN maka dapat dikatakan wewenang notaris memberikan bantuan untuk membuat akta autentik. Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.¹⁴ Oleh karena itu, penting bagi notaris untuk dapat memahami ketentuan yang diatur oleh undang-undang supaya masyarakat umum yang tidak tahu atau kurang memahami aturan hukum, dapat memahami dengan benar serta tidak melakukan hal-hal yang bertentangan dengan hukum.

¹³ Salim HS, *Hukum Kontrak*, p.113.

¹⁴ Habib Adjie I., *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 20 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2018, p.13.

Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi
Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020).

Pelaksanaan tugas jabatan notaris diperlukan suatu pedoman atau asas-asas yang dapat diadopsi dari asas-asas umum pemerintahan yang baik yaitu:¹⁵

- 1) Asas persamaan;
- 2) Asas kepercayaan;
- 3) Asas kepastian hukum;
- 4) Asas kecermatan;
- 5) Asas pemberian alasan;
- 6) Larangan penyalahgunaan wewenang;
- 7) Larangan bertindak sewenang-wenang.

PJB pada dasarnya tidak mengakibatkan peralihan, hal tersebut sesuai dengan penjelasan dalam Lampiran SEMA 4 tahun 2016 yang sebagaimana menyebutkan bahwa Peralihan hak atas tanah berdasarkan PJB dapat terjadi apabila pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Dengan demikian, apabila salah satu syarat yang harus dipenuhi dalam prasayarat tersebut sudah selesai. Maka PJB pun dapat menjadi bukti dari peralihan hak atas tanah tersebut.¹⁶

Perjanjian piutang dapat dilakukan dengan siapa saja yang memiliki kemampuan, dengan adanya perjanjian utang diantara pemberi pinjaman di satu pihak pemberi dan penerima pinjaman dilain pihak. Setelahnya terhadap kegiatan pinjam meminjam uang yang terjadi perlu diperhatikan bahwa dalam masyarakat umum, sering diisyaratkan pada satu pinjaman terdapat sebuah jaminan utang yang bisa berupa barang atau benda dan atau berupa janji penanggungan utang sehingga merupakan jaminan perorangan. Jaminan kebendaan memberikan hak kebendaan kepada pemegang jaminan.¹⁷

¹⁵ Habib Adjie II, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2018, p.82-87.

¹⁶ Dyana Safitri Juliani, *Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR)*, p.5711.

¹⁷ Astrian Endah Pratiwi, *Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan Penguasaah Tanah Pertanian oleh Para Pihak Berpiutang*, Privat Law, Vol.5, No.2 (Juli-Desember 2017), p.94.

Dalam hal ini perjanjian pinjam meminjam (hutang piutang) tidak dapat diubah menjadi PJB, karena baik perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian pengikatan jual beli masing-masing sama sebagai perjanjian yang berdiri sendiri, yang sama-sama sebagai perjanjian nominal. Walaupun tidak ada larangan karena ini ranah perdata dan hal itu dapat dilakukan berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUH Perdata, namun ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata juga suatu kesatuan yang utuh dan tidak boleh disampingi atau diselundupi, bahwa perbuatan yang tidak patut dilakukan maka jangan dilakukan.¹⁸

Penyelesaian sengketa hutang piutang dengan cara membuat dan menandatangani PJB dapat membawa kerugian bagi pihak si berutang, karena jika tidak terbayar hutangnya, maka benda jaminannya dapat dilanjutkan dengan pembuatan AJB dan Balik Nama (berpindah hak kepemilikannya seketika). Sedangkan maksud si berutang bersedia memberikan jaminan hak atas tanah dan bangunannya kepada si berpiutang adalah memberikan jaminan bahwa hutangnya akan dilunasi dan bukan untuk menjual benda jaminan.

Di situlah letaknya telah terjadi perbuatan yang tidak patut atau melanggar kepatutan. Cara penyelesaian si berpiutang dalam menagih hutang kepada si berutang sudah diatur tata caranya dalam KUHP Perdata dan bukan diubah menjadi PJB, karena PJB sebenarnya perjanjian yang berdiri sendiri dan telah terjadi jual belinya, hanya pelaksanaannya dalam beberapa bulan kemudian. Si berpiutang dalam menyikapi wanprestasinya si berutang seharusnya melalui lembaga *insbrekesteling*, yaitu suatu lembaga atau tempat yang disediakan oleh undang-undang (KUHP Perdata) untuk menyatakan bahwa si berutang lalai dan tetap melalaikan somasi masih juga belum dibayar, maka si berutang tidak dapat melakukan *parate executie* sepanjang si berutang tidak rela dan ikhlas untuk memberikan hak kebendaan tersebut.¹⁹

¹⁸ Gilang Nur Ramadhani, dkk., *Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Didasari Perjanjian Hutang Piutang dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Kritis Studi Hukum, Vol.9, No.8 (Agustus 2024), p.149.

¹⁹ Gilang Nur Ramadhani, dkk., *Ibid*.

Setiap perjanjian utang-piutang tidak bisa dibuat dengan perikatan jual-beli, jika memang ingin dijadikan jaminan maka harus dibuat dalam bentuk perjanjian jaminan dan bukan perjanjian perikatan. Setiap perjanjian utang-piutang yang menjadikan akta PJB sebagai jaminan akan menimbulkan kecacatan yang melanggar Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Hal ini dikarenakan pihak debitur pada prinsipnya tidak ingin menjual tanah atau bangunan yang dimilikinya. Pihak debitur hanya ingin asetnya dijadikan sebagai jaminan saja dalam perjanjian utang-piutang.²⁰ Demikian juga dikatakan oleh Fauzi bahwa “jaminan tersebut hanya sekedar untuk menjamin utang pihak debitur untuk meyakinkan kreditur dalam memberikan utang, bukan sebagai objek jual beli”.²¹

Berdasarkan hasil wawancara dengan Fauzi, selama menjabat sebagai notaris ia tidak pernah membuat akta PJB yang didasarkan dengan perjanjian utang piutang. Jika ada pihak yang menyatakan kehendaknya ingin membuat PJB dengan dasar utang piutang, maka ia akan menolaknya dan menyarankan membuat akta pengakuan hutang saja, sebab tidak bisa dicampur antara jual beli dengan utang piutang. PJB juga tidak bisa disandingkan dengan perjanjian utang piutang.²² Dengan demikian, pembuatan akta PJB yang didasarkan dengan adanya perjanjian utang-piutang tidak memiliki kepastian hukum karena telah cacat kehendak pada waktu lahirnya perjanjian itu. J. Satrio menyatakan perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak adalah perjanjian yang bukan didasarkan pada kehendak sepakat yang murni tetapi diberikan karena kekeliruan, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan.²³

²⁰ Christopher Nicolas Cowandy, *Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan, Vol.9, No.4 (November 2021), p. 4.

²¹ Wawancara dengan Muhammad Fauzi Syareyza SH., M.Kn, selaku Notaris/PPAT di Langkat, Langkat, 20 Desember 2024.

²² Wawancara dengan Muhammad Fauzi Syareyza SH., M.Kn.

²³ *Ibid.*,

Dapat dilihat bahwa pihak kreditur yang meminta jaminan perjanjian utang-piutangnya dalam bentuk akta PJB tidak memiliki itikad baik dalam membuat perjanjian ini. Hal ini dikarenakan pihak kreditur ingin menipu pihak debitur dengan meminta dibuatkan akta PJB yang kemudian akan dijadikan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dengan maksud untuk menguasai tanah atau bangunan milik pihak debitur dalam perjanjian utang-piutang tersebut.

Hal ini sesuai dengan teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Roscoe Pound, bahwa “*pertama*, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan *kedua*, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. Kepastian hukum bukan hanya berupa pasal-pasal dalam undang-undang, melainkan juga adanya konsistensi dalam putusan hakim antara putusan yang satu dengan putusan hakim yang lain untuk kasus serupa yang telah diputus”²⁴ Kepastian hukum memberikan perlindungan kepada *yustisiabel* dari tindakan sewenang-wenangnya dari pihak lain, dan hal ini berkaitan dalam usaha ketertiban dalam masyarakat.²⁵

Akta autentik dianggap sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh. Menetapkan hubungan hukum antara para pihak secara jelas yang menyangkut hak dan kewajiban, akta sendiri dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan agar dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. PJB adalah suatu perjanjian pendahuluan dari proses terjadinya jual beli oleh satu pihak kepada pihak yang lainnya. Sedangkan Perjanjian utang-piutang memiliki konstruksi yang berbeda dari PJB.

²⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Pranada Media Group, Jakarta, 2011, p.158.

²⁵ Sutrisno, dkk., *Penerapan Asas Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim Tindak Pidana Korupsi*, Gorontalo Law Review, Vol.3, No.2 (Oktober 2020), p.173.

Perjanjian utang-piutang pada prinsipnya adalah utang-piutang antara satu pihak dengan pihak lainnya sedangkan PJB pada prinsipnya adalah proses jual beli antara satu pihak kepada pihak lainnya. PJB dan Perjanjian utang-piutang berdiri sendiri-sendiri dan tidak dapat dikaitkan satu dengan yang lainnya karena memiliki prinsip yang berbeda,²⁶ sehingga PJB yang didasari dengan adanya perjanjian utang piutang tidak jelas konstruksi hukumnya sehingga mengakibatkan tidak adanya kepastian hukum didalamnya.

2. Bentuk Perlindungan Hukum yang Dapat Diberikan Kepada Para Pihak dalam Akta Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Berdasarkan Utang Piutang

Pengalihan objek jaminan milik pihak yang berhutang dikarenakan ada PJB yang mana dianggap antara pihak berhutang dengan pihak berpiutang telah melakukan suatu transaksi jual beli secara terang dan tunai namun pada faktanya akta tersebut dilakukan secara sepihak tanpa ada kesepakatan dari pihak berhutang karena dari awal pun tidak ada maksud ada jual beli diantara kedua belah pihak hanya saja diawali dengan perjanjian hutang piutang yang dilakukan oleh kedua belah pihak. Pihak berhutang hanya meminjam uang kepada pihak berpiutang dengan memberikan objek jaminan berupa sertifikat hak milik pihak berhutang.²⁷ Dengan adanya PJB tersebut maka perlindungan hukum yang tepat bagi pihak yang berhutang yaitu membatalkan perjanjian tersebut kepada Pengadilan Negeri dengan dasar gugatan perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh pihak berpiutang juga karena akta PJB tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat.

²⁶ Christopher Nicolas Cowandy, *Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli*, p.3.

²⁷ Fitrianti Sukmawati Ganjar, *Perlindungan Hukum bagi Pihak Berutang Atas Objek Jaminan yang Dialihkan oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jurnal Mahupas: Mahasiswa Hukum Unpas (Journal MAHUPAS: Law Student of Unpas), Vol.2, No.1 (Desember 2022), p.10.

Akta autentik akan dianggap batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sah objektif perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHP, yakni suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Namun, kualifikasi batal demi hukum tidak dihitung terjadi pada saat itu juga. Hal ini dikarenakan apabila notaris mengetahui bahwa akta tersebut tidak memenuhi syarat sah objektif dan akan dinyatakan batal demi hukum, maka notaris tidak akan membuat akta tersebut. Akta autentik dianggap sebagai akta yang batal demi hukum ketika akta tersebut selesai ditandatangani, diketahui adanya pelanggaran, terdapat pihak yang merasa dirugikan, dan/atau adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap untuk menyatakan bahwa akta autentik tersebut batal demi hukum.²⁸

Untuk memberikan perlindungan secara preventif kepada para pihak yang mengadakan perjanjian utang piutang adalah membuat akta pengakuan hutang dengan diikuti memberikan jaminan dapat diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan. Akan tetapi, jika tidak diikuti dengan pembuatan akta pemberian hak tanggungan, selama perjanjian utang piutang berlangsung benda jaminan dipegang oleh pihak netral, misalnya notaris yang membuat akta, atau pihak lain yang dipercaya oleh kedua belah pihak. Jaminan umumnya harus melebihi dari nilai utang yang diberikan agar dapat memberikan keamanan bagi kreditur.²⁹ Jadi, ketika terjadinya wanprestasi salah satu pihak tidak dapat berbuat hal-hal yang merugikan pihak lainnya. Dengan adanya akta perjanjian utang piutang tersebut para pihak memiliki bukti tertulis bahwa telah terjadinya utang piutang diantara kedua belah pihak.³⁰

Akta Pengakuan Hutang dalam bentuk akta autentik dalam dibuat menjadi 2 (dua) bentuk, yaitu:

²⁸ Habib Adjie III, *Problematika dan Solusi Terpilih tentang Hukum Kenotariatan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, p.66.

²⁹ Kasmir, *Manajemen Perbankan*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, p.80.

³⁰ Wawancara dengan Muhammad Fauzi Syareyza SH., M.Kn.

1. Dibuat dalam bentuk Grosse Akta, yaitu akta pengakuan hutang yang diterbitkan sebagai assesoir dari akta perjanjian kredit yang substansinya berisikan meliputi jumlah hutang, suku bunga dan tanpa klausul perjanjian kreditnya.
2. Dibuat sebagai pengakuan atas adanya utang oleh debitur, yang berfungsi sebagai perjanjian atas adanya utang oleh debitur yang tidak dapat dijadikan grosse akta karena substansinya berisikan jumlah utang dan klausul-klausul sebagaimana diuraikan dalam perjanjian kredit pada umumnya.³¹

Bersarakan Pasal 224 HIR menyatakan, Grosse dari akta hipotek dan surat utang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan kepalanya berbunyi “Demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa” berkekuatan sama dengan keputusan hakim. Jika tidak dengan jalan damai, maka surat demikian dijalankan dengan perintah dan di bawah pimpinan ketua pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya tempat diam atau tempat tinggal debitur itu atau tempat kedudukan yang dipilihnya, yaitu menurut cara yang dinyatakan pada pasal-pasal yang lalu dalam bagian ini, tetapi dengan pengertian, bahwa paksaan badan hanya boleh dilakukan, jika sudah dengan keputusan hakim.

Upaya hukum (eksekusi) jaminan terhadap pihak yang wanprestasi juga tentu harus mengikuti peraturan undang-undang yang berlaku. Eksekusi jaminan dapat dilakukan dengan cara menjual objek yang menjadi jaminan sebagai pengembalian terhadap utang yang belum dibayarkan oleh debitur kepada kreditur, penjualan objek yang menjadi jaminan tersebut dapat dilakukan melalui lelang oleh badan lelang atau dijual bawah tangan atas dasar kesepakatan antara pihak kreditur dan debitur yang bertujuan untuk memperoleh harga tertinggi yang menjadi solusi terbaik bagi para pihak.³²

³¹ Roulinta Yesvery Sinaga, *Dualisme Makna Akta Pengakuan Hutang*, PATTIMURA Legal Journal, Vol.1, No.3 (Desember 2022), p.216.

³² Lawrina Cristi Natalia Lumare dan Gunawan Djajaputra, *Identifikasi Perlindungan Hukum terhadap Debitur Atas Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan*, Unes Law Review, Vol.6, No.1 (September 2023), p.3265-3266.

Akan tetapi, jika PJB telah terlanjur dibuat atas dasar utang piutang didalamnya, maka perlindungan represif yang dapat diberikan terhadap pihak yang berhutang ialah dapat melakukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap yang berpiutang sebagaimana diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara untuk meminta pembatalan atas akta PJB yang dibuat atas dasar utang piutang tersebut. Pihak berpiutang telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1365 KUHPerdara yang menyatakan bahwa: “Tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Untuk menentukan bahwa perbuatan yang dilakukan dikategorikan sebagai perbuatan melanggar/melawan hukum maka terdapat empat syarat yang harus dipenuhi di antaranya yaitu perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, bertentangan dengan hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kesusilaan, bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian.³³

Sebaliknya, dalam hal tersebut pihak yang berpiutang juga dapat mendapatkan perlindungan hukum melalui gugatan wanprestasi yang diajukan terhadap pihak yang berutang. Wanprestasi dapat disebut juga alpa/lalai.³⁴ Wanprestasi merupakan suatu keadaan di mana pihak yang berhutang secara tidak menurut hukum, tidak pada waktunya atau tidak sebagaimana seharusnya memenuhi perikatan, ada 3 (tiga) bentuk wanprestasi:

1. Tidak memenuhi prestasi sama sekali.
2. Memenuhi prestasi tapi terlambat.
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya.

³³ Fitrianti Sukmawati Ganjar, *Perlindungan Hukum bagi Pihak Berutang Atas Objek Jaminan yang Dialihkan oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

³⁴ Yan Pramadya Puspa, Fajar Sugianto, *Perancangan dan Analisis Kontrak*, R.A.De.Rozarie, Surabaya, 2017, p.16.

Ada (tiga) bentuk wanprestasi dalam perjanjian utang piutang, yaitu:³⁵

1. Utang tidak dikembalikan sama sekali

Debitur tak mengembalikan utang sama sekali dapat dianggap sudah tidak mempunyai itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Akan tetapi jika penyebab pihak yang berhutang tidak mengembalikan utang sama sekali adalah karena terjadi bencana alam yang dapat berupa tsunami atau gempa bumi sampai tidak memiliki harta benda lagi, maka pihak yang berhutang tidak bisa dimintai pertanggungjawaban lantaran hal demikian diluar kesalahan pihak yang berhutang. Namun sebaliknya, apabila tidak dibayar.

2. Mengembalikan utang hanya sebagian

Dalam hal ini pihak yang berhutang mengembalikan utang hanya sebagian kecil atau sebagian besar, sehingga masih ada sisa utang. Mengembalikan utang hanya sebagian juga bisa seperti, pengembalian hanyalah utang pokoknya saja, sedang bunganya belum juga dibayarkan, atau sebaliknya yang baru dibayarkan bunga saja sedang utang yang pokok belum dibayar. Utang yang hanya dibayar sebagian, apalagi hanya sebagian kecil yang baru dibayar, lalu untuk lebihnya atau sisa utang susah diharapkan, hal ini biasanya menimbulkan permasalahan bagi pihak yang berpiutang.

3. Mengembalikan utang tetapi terlambat waktunya

Bentuk wanprestasi yang terakhir adalah pengembalian utang tapi waktunya terlambat. Terlambatnya waktu yang dimaksud ada dua jenis yaitu waktunya sebentar, seperti dalam hitungan hari, atau bulan dan waktu yang tergolong lama seperti tahunan. Apabila waktu lama biasanya dapat memberatkan pihak yang berhutang, karena bunga semakin banyak, bahkan nilai bunga dapat melebihi utang pokoknya. Sehingga hal ini dapat merugikan pihak yang berpiutang jikalau pembayaran tersebut terlambat, yaitu berupa *interest*, rente atau bunga.³⁶

³⁵ Gatot Supramono, *Perjanjian Hutang Piutang*, Kencana, Jakarta, 2013, p.31.

³⁶ Ahmad Syaifudin Anwar, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Perjanjian Online*, In Right Jurnal Agama dan Hak Azazi Manusia, Vol.10, No.2 (Desember 2021), p.203.

Perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pihak dalam perjanjian utang piutang tersebut merupakan bentuk perlindungan hukum secara represif melalui gugatan ke pengadilan. Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul. Akan tetapi, jika para pihak yang bersengketa tersebut masih dapat berkomunikasi dengan baik, maka PJB yang dibuat atas dasar utang piutang tersebut dapat dibatalkan oleh para pihak dengan membuat akta pembatalan dihadapan notaris yang bersangkutan.³⁷

3. Analisis Pertimbangan Hukum Hakim dalam Putusan Nomor 539 PK/Pdt/2020 dan Putusan No. 1615 K/Pdt/2020

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1729 K/PDT/20045 tentang jual beli dengan hak membeli kembali. Dalam putusan tersebut dijelaskan perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diatur dalam pasal 1519 KUHPdata, adalah tidak diperbolehkan karena beberapa hal sebagai berikut:

1. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali adalah perjanjian utang piutang yang terselubung (semu). Artinya bahwa perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebenarnya adalah perjanjian utang-piutang;
2. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali bertentangan dengan hukum adat, karena hukum adat tidak mengenal jual beli dengan hak untuk membeli kembali.³⁸

Merujuk pada amar putusan dalam perkara No. 23/Pdt.G/2018/PN.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020 yang menyatakan bahwa, PPJB dalam perkara tersebut dinyatakan tidak sah atau batal demi hukum, peneliti melihat bahwa hakim menilai ada kejanggalan dalam pembuatan PPJB yang diikuti dengan kuasa menjual tersebut dibuat pada hari yang sama, sedangkan berikutnya diikuti pula dengan pembuatan Akta Jual Beli, di mana seharusnya sebagai bukti peralihan hak tidak perlukan lagi PPJB dan kuasa menjual tetapi dapat langsung dengan cara membuat Akta Jual Beli.

³⁷ Wawancara dengan Muhammad Fauzi Syareyza SH., M.Kn.

³⁸ Wawancara dengan Muhammad Fauzi Syareyza SH., M.Kn.

Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi

Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020).

Pada saat pengurusan balik namanya juga tidak pernah dihadiri oleh Penggugat di Kantor notaris/PPAT yang bersangkutan. Dalam perkara ini, artinya hakim menganggap bahwa PPJB yang dibuat antara para pihak tersebut, benar merupakan didasarkan adanya perjanjian utang piutang.

Demikian hubungan hukum yang terjadi antara para pihak dalam perkara No. 23/Pdt.G/2018/PN.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020 harus dinilai sebagai perjanjian utang-piutang, karena tidak memenuhi syarat jual beli berdasarkan UUPA dan perjanjian itu tidak memenuhi syarat objektif, dari syarat sah suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara karena kausa palsu, artinya kausa yang halal tidak terpenuhi terkait terjadinya/lahirnya perjanjian. Objek yang diperjanjikan dalam PPJB menjadi tidak jelas karena adanya sengketa dalam hak atas tanah tersebut.

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

Penggugat dalam kedua perkara tersebut merupakan warga negara yang hendak mencari perlindungan hukum dan mempunyai hak yang sama di hadapan hukum (*equality before the law*) untuk menegakkan keadilan dan menjamin kepentingannya sebagai warga negara. Pasal 28 D ayat (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945 yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum,”

Setiap orang, tanpa diskriminasi, berhak memperoleh keadilan dengan permohonan, pengaduan, dan tuntutan dalam perkara pidana, perdata, dan administrasi serta diadili melalui proses peradilan yang bebas dan tidak memihak, sebagaimana tercantum dalam Pasal 17 UU No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Dengan demikian, secara logis Penggugat mempunyai hak mendapatkan haknya yang terlanggar disebabkan adanya pembuatan PPJB tersebut untuk sepenuhnya mewujudkan hak asasi manusianya tanpa menghadapi diskriminasi apa pun.

Hal ini sesuai dengan teori perlindungan hukum yang merupakan perkembangan dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia yang berkembang pada abad ke 19. Dengan hadirnya hukum dalam kehidupan bermasyarakat, berguna untuk mengintegrasikan dan mengkoordinasikan kepentingan-kepentingan yang biasa bertentangan antara satu sama lain. Hukum dapat difungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antisipatif.³⁹

Menurut Fitzgerald, teori perlindungan hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu hanya dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan.”⁴⁰

Antara subjek hukum dengan objek hukum terdapat hubungan yang dilindungi oleh undang-undang. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum ini tentunya harus dilindungi kembali oleh hukum. Sehingga masyarakat cenderung akan merasa lebih aman dan terlindungi dalam melakukan berbagai tindakan hukum untuk memenuhi kebutuhannya, termasuk dalam hal hubungan hukum dalam perjanjian utang piutang. Hal ini menggambarkan pentingnya perlindungan hukum sebagai jaminan kepastian hukum bagi pemenuhan hak dan kewajiban seseorang serta para pihak yang mengadakan perjanjian.⁴¹

³⁹ Daffa Arya Prayoga, dkk., *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional, Sovereignty : Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional*, Vol.2, No.2 (Juni 2023), p.189.

⁴⁰ Daffa Arya Prayoga, dkk., *Ibid.*, p.54.

⁴¹ Selly, *Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling*, Scientia Journal, Vol.3, No.3 (Juni 2021), p.5.

Merujuk pada 2 (dua) putusan di atas, berdasarkan penelitian ini penulis berpendapat kurang setuju pada putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.JKT Sel dikarenakan menurut penulis majelis hakim tidak mempertimbangkan adanya kesaksian serta alat-alat bukti yang diserahkan oleh pihak penggugat tentang adanya pembuktian bahwa dibuatnya akta Pengikatan Jual Beli (PJB) didasarkan adanya utang piutang antara pihak penggugat dan tergugat.

Majelis Hakim pada putusan No.364/Pdt.G/2016/Pn. JKT Sel terlalu fokus terhadap pembuktian apakah klausul “Hak membeli kembali” diperbolehkan secara hukum atau tidak, sehingga tidak terlalu mempertimbangkan saksi-saksi hingga bukti-bukti yang diberikan penggugat ke dalam persidangan, sehingga menyebabkan pembatalan terhadap akta Pengikatan Jual Beli (PJB) tersebut ditolak, dan menjadikan objek sengketa menjadi milik tergugat secara sah.

C. PENUTUP

Penelitian ini menyimpulkan bahwa PPJB yang dibuat berdasarkan utang piutang tidak memiliki kepastian hukum karena mengandung cacat kehendak dan melanggar Pasal 1320 KUH Perdata, mengingat debitur pada dasarnya tidak bermaksud menjual asetnya melainkan hanya menjadikannya sebagai jaminan. Perlindungan hukum yang dapat diberikan meliputi perlindungan preventif melalui pembuatan akta pengakuan hutang dan pemasangan hak tanggungan, serta perlindungan represif melalui gugatan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum. Analisis terhadap dua putusan menunjukkan perbedaan pertimbangan hakim: dalam Putusan No. 364/Pdt.G/2016/PN.JKT.Sel Jo Putusan No. 539 PK/Pdt/2020, gugatan tidak dikabulkan karena penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya meski terdapat klausul hak membeli kembali yang seharusnya membatalkan PPJB berdasarkan Yurisprudensi MA No. 1729 K/PDT/2004.

Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi

Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020).

Sedangkan dalam Putusan No. 23/Pdt.G/2018/PN.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020, PPJB dibatalkan karena kegagalan pembuatan PPJB, kuasa menjual, dan AJB pada hari yang sama yang menunjukkan adanya unsur utang piutang. Penelitian ini menyarankan agar masyarakat memahami konsekuensi hukum dari akta yang dibuat dalam transaksi utang piutang, para pihak sebaiknya membuat perjanjian utang piutang tertulis yang jelas dan tidak menyalahi peraturan perundang-undangan, serta hakim hendaknya memperluas dasar pertimbangan dengan menganalisis klausul hak membeli kembali yang dapat membatalkan PPJB.

Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi
Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020).

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. 2018. *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia Berdasarkan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 20 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. (Bandung: Refika Aditama).
- Adjie, Habib. 2018. *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. (Bandung: Refika Aditama).
- Adjie, Habib. 2020. *Problematika dan Solusi Terpilih tentang Hukum Kenotariatan Indonesia*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Badruljaman, Mariam Darus. 2012. *Kompilasi Hukum Perikatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Erliyani, Rahmida dan Siti Rosyidah Hamdan. 2020. *Akta Notaris dalam Pembuktian Perkara Perdata & Perkembangan Cyber Notary*. (Yogyakarta: Dialektika).
- HS, Salim. 2018. *Hukum Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Kasmir. 2004. *Manajemen Perbankan*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada)
- Limbong, Benhard. 2010. *Konflik Pertanahan*. (Jakarta: Margaretha Pustaka).
- Marzuki, Peter Mahmud. 2011. *Pengantar Ilmu Hukum*. (Jakarta: Kencana Pranada Media Group).
- Puspa, Yan Pramadya, Fajar Sugianto. 2017. *Perancangan dan Analisis Kontrak*. (Surabaya: R.A.De.Rozarie).
- Samsaimun. 2018. *Peraturan Jabatan PPAT Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*. (Bandung: Pustaka Reka Cipta).
- Subekti, R., dan R. Tjitrosudibyo. 1992. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: Pradnya Paramita).
- Subekti, R.. 2014. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- Supramono, Gatot. 2013. *Perjanjian Hutang Piutang*. (Jakarta: Kencana).

Publikasi

- Anwar, Ahmad Syaifudin. *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur dalam Perjanjian Online*. In Right Jurnal Agama dan Hak Azazi Manusia. Vol.10. No.2 (Desember 2021).
- Cowandy, Christopher Nicolas. *Kedudukan Hukum Perjanjian Utang-Piutang di Balik Perjanjian Pengikatan Jual Beli*. Jurnal Education and development Institut Pendidikan Tapanuli Selatan. Vol.9. No.4 (November 2021).
- Ganjar, Fitrianti Sukmawati. *Perlindungan Hukum bagi Pihak Berutang Atas Objek Jaminan yang Dialihkan oleh Pihak Berpiutang Tanpa Sepengetahuan Pemilik Dihubungkan dengan Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Jurnal Mahupas: Mahasiswa Hukum Unpas (Journal MAHUPAS: Law Student of Unpas). Vol.2. No.1 (Desember 2022).

Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi

Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020).

- Juliani, Dyana Safitri. *Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No. 19/PDT.G/2020/PN GPR)*. Unes Law Review. Vol.6. No.2 (Desember 2023).
- Larasati, Fadhila Restyana, dan Mochammad Bakri. *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik*. Jurnal Konstitusi. Vol.15. No.4 (Desember 2018).
- Lumare, Lawrina Cristi Natalia, dan Gunawan Djajaputra. *Identifikasi Perlindungan Hukum terhadap Debitur Atas Pelaksanaan Lelang Berdasarkan Undang-Undang Hak Tanggungan*. Unes Law Review. Vol.6. No.1 (September 2023).
- Pratiwi, Astrian Endah. *Perjanjian Utang Piutang dengan Jaminan Penguasaah Tanah Pertanian oleh Para Pihak Berpiutang*. Privat Law. Vol.5. No.2 (Juli-Desember 2017).
- Prayoga, Daffa Arya, dkk.. *Perlindungan Hukum Terhadap Hak Warga Negara dengan Berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2019 tentang Pengelolaan Sumber Daya Nasional*. Sovereignty : Jurnal Demokrasi dan Ketahanan Nasional. Vol.2. No.2 (Juni 2023).
- Putri, Dewi Kurnia, Amin Purnawan. *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*. Jurnal Akta. Vol.4. No.4 (Desember 2017).
- Putri, Kerina Maulidya, dkk.. *Kewajiban Notaris melakukan Pembacaan dan Penandatanganan Akta di Depan Semua Pihak secara Bersama-Sama*. Notary Law Journal. Vol.1. No.2 (April 2022).
- Ramadhani, Gilang Nur, dkk.. *Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Didasari Perjanjian Hutang Piutang dan Akibat Hukumnya*. Jurnal Kritis Studi Hukum. Vol.9. No.8 (Agustus 2024).
- Selly. *Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling*. Scientia Journal. Vol.3. No.3 (Juni 2021).
- Sinaga, Roulinta Yesvery. *Dualisme Makna Akta Pengakuan Hutang*. PATTIMURA Legal Journal. Vol.1. No.3 (Desember 2022).
- Sutrisno, dkk.. *Penerapan Asas Keadilan, Kepastian Hukum dan Kemanfaatan dalam Putusan Hakim Tindak Pidana Korupsi*, Gorontalo Law Review, Vol.3, No.2 (Oktober 2020), p.173.
- Tanamal, Meyske. *Jual Beli Tanah dan Bangunan Atas Objek Jaminan Utang*. Tatohi: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.2. No.4 (Juni 2022).

Sumber Hukum

- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Ryan Apriliandi, Sutiarnoto dan Suhaidi

Disparitas Pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli yang dibuat Atas Dasar Utang Piutang (Studi Putusan No. 364/Pdt.G/2016/Pn.Jkt.Sel Jo Putusan 539 Pk/Pdt/2020 dan Putusan 23/Pdt.G/2018/Pn.Dpu Jo Putusan No. 1615 K/Pdt/2020).

Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 364/Pdt.G/2016/PN.JKT.Sel.

Putusan Pengadilan Negeri Dompu 23/Pdt.G/2018/PN.Dpu.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 539 PK/Pdt/2020.

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020.

Sumber Lainnya

Wawancara dengan Muhammad Fauzi Syareyza SH., M.Kn, selaku Notaris/PPAT di Langkat, Langkat, 20 Desember 2024.