

BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Interaksi antara sesama manusia dalam rangka pemenuhan kebutuhan hidup memerlukan kerjasama antara satu dengan yang lainnya. Pemenuhan kebutuhan dan keinginan suatu orang mengakibatkan terjadinya suatu kerjasama antara orang satu dengan yang lainnya. Kerjasama tersebut dilakukan berdasarkan kehendak bebas para pihak untuk saling mengikatkan diri satu sama lain yang mana dikenal dengan perjanjian.

Perjanjian yang dibuat antara manusia dalam rangka pemenuhan kebutuhan dan keinginannya sangat dipengaruhi oleh sifat dari kebutuhan dan keinginan manusia yang beranekaragam dan cenderung tidak terbatas serta selalu meningkat dari waktu ke waktu. Pemenuhan kebutuhan dan keinginan manusia tersebut seringkali dilakukan dengan cara berutang kepada pihak yang lain

Perjanjian yang dibuat oleh para pihak terkait peminjaman uang, biasa disebut dengan istilah perjanjian utang, perjanjian utang tersebut sebenarnya merupakan salah satu bentuk dari pinjam meminjam sebagaimana ketentuan Pasal 1754 *Burgelijk Wetboek* (selanjutnya disingkat BW), yang menentukan “Pinjam meminjam ialah perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula”. Pinjam meminjam memiliki

dasar yaitu suatu perjanjian, yang berarti telah diatur sebagaimana ketentuan Pasal 1313 BW, menentukan bahwa: “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Perihal perjanjian pinjam meminjam, Subekti mendefinisikan perjanjian adalah “suatu peristiwa di mana seorang berjanji kepada seorang lain atau di mana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal”¹. Pada dasarnya perjanjian yang telah dibuat tersebut mempunyai kekuatan mengikat sejak kedua belah pihak mencapai sepakat atau consensus. Dengan tercapainya kata sepakat tersebut, menimbulkan suatu kewajiban secara timbal balik.²

Perjanjian Pinjam meminjam menimbulkan suatu hubungan hukum antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman. Hubungan hukum menurut Peter Mahmud Marzuki adalah “hubungan yang diatur oleh hukum antara sesama subyek hukum dapat terjadi antara seseorang dengan seorang lainnya, antara seseorang dengan suatu badan hukum, dan antara suatu badan hukum dengan badan hukum lainnya”³. Hubungan hukum yang terjadi antara para pihak yang melakukan perjanjian pinjam meminjam yaitu perjanjian yang memberikan kewajiban bagi peminjam untuk mengembalikan pinjamannya sesuai dengan waktu yang telah diperjanjikan dan pihak yang meminjam menyerahkan obyek yang diperjanjikan dalam perjanjian tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1763 BW yang menentukan bahwa “Siapa yang menerima pinjaman sesuatu

¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2001, h. 1

² *Ibid.*, h. 15

³ Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2009, h. 253

diwajibkan mengembalikannya dalam jumlah dan keadaan yang sama dan pada waktu yang ditentukan”.

Utang piutang dalam BW disebut dengan perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam ketentuan Pasal 1754 BW.⁴ Utang piutang diawali dengan perjanjian yang disebut perjanjian utang piutang antara dua subjek hukum yang disebut dengan debitur dan kreditor, kemudian dibarengi dengan penyerahan benda sebagai jaminan.⁵ Pinjaman yang diterima oleh debitur dari kreditor perlu dilindungi karena tanpa adanya perlindungan pihak kreditor tidak mudah untuk menghindari risiko yang akan datang dikemudian hari apabila terjadinya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan debitur, maka dari itu sebagai bentuk dari kepastian dan keamanan pinjaman yang diberikan, pihak kreditor mengupayakan tindakan pengamanan dan meminta kepada debitur untuk memberikan jaminan atas suatu barang tertentu sebagai jaminan di dalam pemberian pinjaman.⁶

Perihal perjanjian pinjam meminjam dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (selanjutnya disingkat PPJB), perjanjian pinjam meminjam berbeda dengan PPJB. Perbedaan tersebut terlihat dari obyek dan peralihan barang, dalam pinjam meminjam, pihak yang menerima barang akan mengembalikan barangnya dan obyek dalam perjanjian pinjam meminjam dapat berwujud barang-barang habis pakai seperti uang. Uang termasuk sebagai objek perjanjian pinjam meminjam

⁴ Gatot Supramono, *Perjanjian Utang Piutang*, Kencana Media Group, Jakarta, 2013, h. 9

⁵ Hartono Hadisoeparto, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan dan Hukum Jaminan*, Liberty, Yogyakarta, 1984, h. 50

⁶ Muchdarsyah Sinungan, *Kredit Seluk Beluk dan Pengelolaannya*, Torgaf, Yogyakarta, 1990, h. 12

karena uang merupakan alat tukar habis pakai,⁷ sedangkan PPJB yang digunakan sebagai obyek diantaranya sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli.⁸ Terkait PPJB, Herlien Budiono mengemukakan bahwa “PPJB sebagai perjanjian yang lahir karena kebutuhan dan tidak diatur secara tegas dalam bentuk peraturan perundang-undangan maka perjanjian pengikatan jual beli tidak mempunyai bentuk tertentu. PPJB adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas⁹. Sedangkan Robensjah Sjachran dalam disertasinya menyimpulkan bahwa PPJB merupakan sebuah perjanjian yang melahirkan perikatan bersyarat yang merupakan langkah awal menuju perbuatan hukum yang dituju, yaitu perbuatan jual beli hak atas tanah yang ditandai dengan penandatanganan Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT)¹⁰. PPJB dan Perjanjian pinjam meminjam berbeda terkait dengan obyeknya. Pada PPJB, antara pihak penjual dan pembeli yang mengikatkan diri, pihak penjual memiliki kewajiban akan menyerahkan hak milik atas obyek yang diperjanjikan, sedangkan pihak pembeli memiliki kewajiban untuk membayar obyek yang diperjanjikan sesuai dengan kesepakatan antara kedua belah pihak. PPJB yang diikuti dengan kuasa jual yang dibuat di hadapan Notaris telah diatur sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004

⁷ Gatot Supramono, *Op. Cit*, h. 10

⁸ Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, *Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas*, Jurnal Akta Vol. 4 No. 4 Desember 2017, h. 632

⁹ Herlien Budiono, *Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak*, Majalah Renvoi, edisi tahun I, No 10, Bulan Maret 2004.

¹⁰ Robensjah Sjachran, *Karakteristik Perjanjian Jual Beli Properti dengan Sistem Pre Project Selling*, Disertasi, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2016, h. 356

tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJN). Pengertian notaris menurut ketentuan pasal 1 angka 1 adalah: “pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya”. Ketentuan Pasal 15 UUNJN mengatur perihal kewenangan notaris sebagai pejabat umum, sebagai berikut:

- (1) Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.
- (2) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau membuat Akta risalah lelang.

Terkait dengan kewenangan notaris sebagaimana di atas, notaris juga memiliki kewajiban dalam menjalankan jabatannya sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 16 ayat (1) UUNJN, sebagai berikut:

- (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
 - a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
 - b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;

- c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
- d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
- e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
- f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
- g. menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
- h. membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
- i. membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
- j. mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
- k. mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
- l. mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
- m. membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan n. menerima magang calon Notaris.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa menurut ketentuan Pasal 15 ayat (1) UUJN notaris berwenang membuat Akta autentik, namun sejalan dengan kewenangan tersebut, notaris juga memiliki kewajiban-kewajiban dalam menjalankan jabatannya. Notaris dalam jabatannya wajib memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam UUJN, namun notaris juga diperbolehkan untuk menolak apabila memiliki alasan tertentu sebagaimana

ketentuan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN.¹¹

Memperhatikan uraian tersebut di atas, terkait dengan notaris yang membuat PPJB dan kuasa menjual sebagai jaminan utang piutang, sebagaimana contoh kasus sebagai berikut: Peralihan hak atas tanah didasarkan atas PPJB, kuasa menjual, terjadi kasus sebagaimana di bawah ini: pada tahun 2006, AS dan MF (para Penggugat) dan LJ (tergugat) mempunyai hubungan hukum yaitu hutang piutang berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Nomor 02 tertanggal 3 Oktober 2006 dihadapan Notaris MS. AS dan MF merupakan pihak yang berhutang kepada LJ sebesar Rp. 2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dengan batas waktu pengembalian 2 (dua) bulan dan dituangkan dalam Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisasi oleh Notaris MS. Atas pinjaman tersebut, terdapat jaminan berupa 4 (empat) buah perhiasan dan tanah dan bangunan yang menjadi tempat tinggal AS dan MF yang terletak di Taman Alfa Indah K6/29, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan sebagaimana diuraikan dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Petukangan Utara, seluas 312 m2, terdaftar atas nama MF (selanjutnya disebut Objek Sengketa).

Saat AS dan MF menerima uang pinjaman tersebut, AS dan MF menandatangani Akta Pengakuan Hutang dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di dalamnya terdapat klausula kuasa jual yang disusun oleh Notaris MS atas

¹¹ Shabrina Mahfuzh, *Jenis Norma Dan Sanksi Terhadap Notaris Yang Melakukan Pelanggaran Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Kuasa Menjual (Studi Putusan Majelis Pengawas Pusat Notaris Nomor 05/B/MPPN/VII/2019)*, <http://notary.ui.ac.id/>

keinginan dari LJ. Dalam kurun waktu pada pertengahan masa jangka waktu hutang piutang, kondisi keuangan AS dan MF sedang mengalami kesulitan. AS dan MF dengan beritikad baik memohon kebijaksanaan dari LJ, namun LJ meminta AS dan MF kembali untuk menandatangani PPJB pada tanggal 11 Juli 2008, yang di dalamnya terdapat klausula Kuasa Jual. Berdasarkan PPJB tersebut, LJ digunakan untuk membuat Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB) Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat di hadapan Notaris SJ. Setelah Hak atas tanah tersebut beralih menjadi milik LJ, kemudian ditingkatkan menjadi Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770 Petukangan Utara, terdaftar atas nama LJ.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/Pdt.G/2014/PN.Jkt.Sel, amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk sebahagian;
2. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi terbukti melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat Rekonvensi;
3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama LJ yang diterbitkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Administrasi Jakarta Selatan adalah sertifikat yang berlaku sah dan benar;
4. Menyatakan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 109 Tahun 2008 pada tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan SJ Notaris/ PPAT adalah Akta yang berlaku sah dan benar;

Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI, amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*);
3. Menyatakan Para Pembanding semula Para Penggugat adalah pemilik yang sah tanah dan bangunan seluas 312 M² (tiga ratus dua belas meter persegi) yang terletak di Daerah Ibukota Jakarta, Kotamadya Jakarta Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kelurahan Petukangan Utara, setempat dikenal dengan PT Alfa Golgland Realty Blok K.6 Kavling Nomor 29;
4. Menyatakan sah dan berharga Surat Penyerahan Barang Jaminan tertanggal 3 Oktober 2006 yang telah dilegalisir oleh Notaris MS. Nomor 68/L/2006 tertanggal 3 Oktober 2006;
5. Menyatakan batal demi hukum terhadap Pengikatan Jual Beli Nomor 45 Tahun 2008 yang ditandatangani oleh Para Pembanding semula Para Penggugat dan Terbanding I semula Tergugat I. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat secara Notariil di hadapan Notaris MS (Terbanding II semula Tergugat II) pada tanggal 11 Juli 2008 adalah merupakan tindakan melawan hukum, karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van onstandigheden*);
6. 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 (Notaris MS) tanggal 3 Oktober 2006 karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);

7. Menyatakan batal dan tidak mengikat secara hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 04 Tahun 2006 yang ditandatangani Pembanding semula Penggugat dengan Terbanding I semula Tergugat I di hadapan Terbanding II semula Tergugat II (Notaris MS) karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*);
8. 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 Notaris SJ. (Terbanding III semula Tergugat III);
9. Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama LJ;

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017, amarnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi LJ tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Terbanding I untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Contoh kasus lain terkait dengan notaris yang membuat PPJB dan kuasa menjual, sebagai jaminan utang piutang, terjadi kasus sebagai berikut:

Pada tanggal 17 Juni 2017, Notaris EN (Tergugat III) menghubungi YU (Penggugat), mengatakan bahwa terdapat seseorang yaitu YS (Tergugat I) yang

akan meminjam uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Pinjaman tersebut akan dikembalikan dalam waktu 1 (satu) bulan dengan kompensasi bagi hasil sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) per bulan dan apabila tidak dibayarkan dalam waktu 1 (satu) bulan, maka YS akan mengosongkan rumah. Setelah YU berkomunikasi dengan Notaris EN, YU bersedia untuk meminjamkan uang sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah). Pada tanggal 20 Juni 2017, YU melakukan transfer kepada Notaris EN dan dilakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai tanda bukti pembayaran yang sah apabila YS tidak melaksanakan kewajibannya sesuai perjanjian. Oleh karena YU sedang berada di Jakarta, maka memberikan kuasa kepada DR untuk mewakili YU dalam transaksi dan pembuatan PPJB Nomor 7 Tahun 2017. Untuk mendukung PPJB tersebut, YS memberikan akta Kuasa Menjual Nomor 8 Tahun 2017 dan akta Pengosongan Lahan Nomor 9 Tahun 2017 kepada DR sebagai kuasa dari YU.

Akta PPJB Nomor 7 Tahun 2017 dan Kuasa Menjual Nomor 8 Tahun 2017 tersebut, maka telah jelas dan tegas, apabila YS tidak dapat membayar hutangnya setelah jatuh tempo kepada YU, maka telah disepakati bersama bersama PPJB tersebut akan ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) dan YS akan suka rela untuk mengosongkan tanah beserta bangunannya untuk dilakukan AJB. Berdasarkan PPJB Nomor 7 Tahun 2017, sebagai bukti YS telah sepakat dengan kesadaran menyerahkan sertifikat hak atas tanah Hak Milik No. 10751/Wedonartani yang diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 11 Juni 2008 dengan No. 07812/2008 seluas 214 m² (dua ratus empat belas meter persegi) yang terletak di Desa Wedomartani, Kecamatan Ngemplak, Kabupaten Sleman, Daerah Istimewa

Yogyakarta, atas nama YS kepada DR selaku Penerima Kuasa dari YU. Pada saat telah jatuh tempo pada tanggal 18 Juli 2017, YS tidak dapat melaksanakan kewajibannya mengembalikan pinjaman beserta kompensasi bagi hasil. Berdasarkan Akta PPJB Nomor 7 Tahun 2017 dan Kuasa Menjual Nomor 8 Tahun 2017 Akta PPJB Nomor 7 Tahun 2017 dan Kuasa Menjual Nomor 8 Tahun 2017 yang telah disepakati, maka PPJB serta kuasa menjual tersebut akan ditingkatkan menjadi AJB.

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.SMN, amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat sebagai suatu perbuatan Wanprestasi
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar hutang kepada Penggugat, sebesar Rp 265.000.000,- (dua ratus enam puluh lima juta rupiah).

Memperhatikan uraian kasus sebagaimana tersebut di atas, dapat dijelaskan bahwa hubungan hukum yang mendasari antara YU dan YS adalah perjanjian pinjam meminjam uang sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah). YU sebagai pemberi pinjaman uang sedang berada di Jakarta memberikan kuasa kepada DR untuk menghadap Notaris EN. YS dan DR selaku kuasa dari YU bersama-sama menghadap ke Notaris EN, atas pinjam meminjam uang sebesar Rp 100.000.000,- (seratus juta rupiah), oleh Notaris EN dibuatkan akta PPJB Nomor 7 Tahun 2017, akta Kuasa Menjual Nomor 8 Tahun 2017 dan akta Pengosongan Lahan Nomor 9 Tahun 2017. Namun dalam pertimbangan majelis Hakim dalam Putusannya,

menyatakan bahwa akta PPJB Nomor 7 Tahun 2017 tidak sah dan batal, maka menjadi tidak beralasan dan patut ditolak.

Contoh kasus lain terkait dengan notaris yang membuat PPJB, sebagai jaminan utang piutang, terjadi kasus sebagai berikut:

Sekitar bulan Desember 2017, NM (Penggugat) mempunyai hutang berupa kredit di Indosurya Finance yang tidak bisa di lunasi. Pada bulan Januari 2018, NM dikenalkan oleh seseorang kepada orang kepercayaan JA (Tergugat I) dengan tujuan dapat diberikan pinjaman dana untuk menutup kredit NM. Atas pinjaman nanti, NM menyatakan memiliki jaminan berupa Sertifikat Hak Milik No. 2322 atas nama NM yang terletak di Desa Pecatu, Luas : 7100 m². Pada bulan Februari 2018, NM bertemu dengan JA dan JA sepakat untuk memberikan pinjaman dana sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah). NM dan JA sepakat berangkat menuju Kantor Notaris PH (Tergugat II) di Denpasar untuk membuat Akta Hutang Piutang tersebut dalam bentuk PPJB. Oleh karena NM awar tentang hukum dan percaya bahwa PH sebagai seorang notaris yang mengerti hukum dan bertindak berdasarkan aturan hukum yang berlaku, sehingga NM mau menandatangani akta tersebut, serta menyerahkan Sertifikat Hak Milik No. 2322 atas nama NM yang terletak di Desa Pecatu, Luas : 7100 m².

Setelah NM menandatangani akta yang dibuat oleh dan dihadapan PH, ternyata dana yang diterima oleh NM tidak sesuai dengan jumlah yang tertuang dalam akta yaitu sebesar Rp. 17.000.000.000,- (tujuh belas miliar rupiah), namun NM hanya menerima sebesar Rp. 14.000.000.000,- (empat belas miliar rupiah). NM menanyakan perihal kekurangan tersebut dan dijelaskan oleh JA bahwa sisanya Rp.

3.000.000.000,- (tiga miliar rupiah) sebagai pemotongan bunga didepan yang sebenarnya tidak ada dalam kesepakatan. Pada bulan Maret 2018, JA menghubungi NM menawarkan tambahan utang lagi sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah). Atas tambahan utang tersebut, NM kembali diajak menghadap PH selaku Notaris. Adanya perjanjian utang yang baru, maka perjanjian-perjanjian utang yang lama dibatalkan dan oleh PH dibuatkan lagi akta yang baru dan akta tersebut tidak dibacakan oleh PH sebelum NM menandatangani akta tersebut. Pada saat penandatanganan akta yang baru tersebut, NM disuruh menandatangani beberapa lembar kertas kosong untuk ditandatangani, serta uang dikirim ke rekening PH oleh JA, kemudian uang tersebut atas permintaan NM dikirim kepada BU (orang kepercayaan NM). Dengan adanya penambahan utang tersebut, ternyata PH membuat 3 (tiga) akta, yaitu: Akta PPJB Nomor 21 Tanggal 12 Juli 2018, Akta Kuasa Menjual Nomor 22 tanggal 12 Juli 2018 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 23 tanggal 12 Juli 2018. Hal tersebut baru diketahui oleh NM saat menerima Salinan dari akta-akta tersebut. Sebagai fakta hubungan hukum antara NM dengan JA adalah hubungan pinjam meminjam uang, yang direayasa menjadi hubungan jual beli dengan adanya PPJB No. 21 yang dibuat dihadapan PH selaku notaris, yang kemudian antara NM dan JA dibuatkan Akta Kuasa Menjual No. 22 dihadapan PH selaku Notaris, dan juga dibuatkan Akta Perjanjian Pengosongan No. 23 yang dipergunakan sebagai senjata untuk mengusir dan menguasai obyek.

Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/PN Dps, amarnya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak Gugatan Penggugat Konpensi untuk seluruhnya ;

DALAM REKONPENSI (Penggugat Rekonpensi I)

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi I untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonpensi I adalah Pembeli yang beritikad baik dan mendapat perlindungan hukum ;
3. Menyatakan hukum Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 12 Juli 2018, Akta Kuasa untuk Menjual Nomor 22 tanggal 12 Juli 2018, Akta Pengosongan Nomor 23 tanggal 12 Juli 2018 atas sebidang tanah milik seluas 7.100 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2322/Desa Pecatu atas nama Ni Made Krisnawati, Surat ukur tanggal 19 Februari 2008 Nomor 15423/Pecatu beserta bangunan yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali sah mengikat Para Pihak dengan segala akibat hukumnya ;
4. Menolak gugatan Pengggugat Rekonpensi I selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI (Penggugat Rekonpensi II)

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonpensi II untuk sebagian ;
2. Menyatakan hukum Penggugat Rekonpensi II adalah Pejabat Notaris/PPAT yang melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan hukum dan kode etik yang berlaku dan mendapat perlindungan hukum ;
3. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 21 tanggal 12 Juli 2018, Akta Kuasa Menjual Nomor 22 tanggal 12 Juli 2018 dan Akta Pengosongan Nomor 23 tanggal 12 Juli 2018 atas sebidang tanah milik seluas 7.100 M2 dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 2322/Desa Pecatu atas

nama Ni Made Krisnawati besert banguannya yang terletak di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali adalah sah dan mengikat Para Pihak dengan segala akibat hukumnya;

4. Menolak Gugatan Penggugat Rekonsensi II selain dan selebihnya

Berdasarkan contoh beberapa kasus sebagaimana tersebut di atas, hubungan hukum yang mendasari kedua pihak tersebut berawal dari adanya pinjam meminjam disertai dengan jaminan. Namun untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum, maka para pihak diikat dengan dibuatkannya PPJB yang dibuat dihadapan notaris. Oleh karena pihak berhutang tidak dapat memenuhi piutangnya yang telah berjalan, sehingga PPJB yang didalamnya terdapat klausula kuasa jual dapat digunakan untuk dasar membuat AJB. Akibat dibuatkannya PPJB disertai dengan kuasa menjual oleh Notaris karena adanya utang piutang, memberikan akibat hukum peralihan hak atas tanah kepada pihak pemberi utang karena penerima utang tidak dapat memenuhi piutangnya, menarik untuk dibahas dan dijadikan alasan dipilihnya judul tesis “TANGGUNG GUGAT NOTARIS ATAS PEMBUATAN AKTA PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI JAMINAN UTANG PIUTANG”

2. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang sebagaimana tersebut di atas, dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris sebagai jaminan utang piutang

2. Tanggung gugat notaris atas pembatalan akta yang telah di buat dan/atau dihadapan

3. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini antara lain :

- a. Untuk menganalisis keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris sebagai jaminan utang piutang .
- b. Untuk menganalisis tanggung gugat Notaris atas dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai jaminan utang

4. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis :
 - a) Memberikan sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu hukum terkait dengan keabsahan dan tanggung gugat notaris atas dibuatnya PPJB sebagai dasar jaminan utang.
 - b) Sebagai bahan informasi dan kontribusi bagi akademisi maupun sebagai bahan perbandingan bagi para peneliti yang hendak melakukan penelitian lanjut berkaitan dengan keabsahan dan tanggung jawab notaris atas akta yang telah dibuatnya.
2. Manfaat Praktis :
 - a) Bagi akademisi, penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran baru dalam perkembangan ilmu hukum khususnya mengenai kenotariatan, terkait dengan keabsahan dan

tanggung gugat notaris atas akta yang telah dibuat.

- b) Bagi praktisi, diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi para praktisi hukum, khususnya dalam bidang hukum, khususnya bidang kenotariatan dalam hal kehati-hatian notaris dalam pembuatan akta.

5. Keaslian Penelitian

NO.	NAMA PENULIS	JUDUL	RUMUSAN MASALAH
1.	RAYMOND ARISTYO	TANGGUNGJAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PPJB DAN AKTA KUASA UNTUK MENJUAL SEBAGAI JAMINAN TERJADINYA UTANG PIUTANG	1. Bagaimanakah akibat hukum dari suatu Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang berdasarkan pertimbangan hukum atas Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 369/Pdt.G/2016/Pn SMG? 2. Bagaimanakah pertanggungjawab Notaris terhadap Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Akta Kuasa untuk menjual dan Akta Perjanjian Pengosongan yang dibuat sebagai jaminan terjadinya ikatan utang piutang, berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor 369/Pdt.G/2016/Pn SMG?
2.	IVAN CHAIRUNANDA KUSUMA PUTRA	PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI YANG DIKUTI DENGAN ADANYA PENGAKUAN HUTANG	1. Bagaimana perlindungan hukum terhadap notaris dalam pembuatan Perjanjian perikatan jual beli untuk kepentingan pengakuan hutang ? 2. bagaimana keabsahan

			Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut, serta tanggung jawab para pihak apabila ada salah satu pihak yang mengalami wanprestasi?
3.	CHRISTOPHER NICOLAS COWANDY	KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN UTANG- PIUTANG DI BALIK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI	1. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebagai jaminan bagi Perjanjian Utang-Piutang 2. Kepastian hukum mengenai Perjanjian Utang-Piutang yang dilakukan tersebut.

Dalam penelitian sebelumnya yang membedakan dengan penelitian ini adalah, penelitian ini membahas dua permasalahan, yaitu yang pertama mengenai keabsahan akta yang dibuat oleh notaris sebagai dasar perjanjian utang piutang disertai dengan adanya barang jaminan. Kedua, tanggung gugat notaris akibat dari Pengadilan Negeri memutus terkait dengan pembatalan akta yang telah dibuat. Dalam penelitian yang di bahas ini, menggunakan contoh beberapa kasus yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*Inkracht*).

6. Metode Penelitian

6.1. Tipe Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif adalah penelitian yang dilakukan untuk mengumpulkan dan menganalisis data sekunder, pada penelitian ini biasanya hanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku, buku-buku harian, peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para

sarjana hukum terkemuka.¹²

6.2. Pendekatan Masalah

Penelitian ini menggunakan 3 (tiga) pendekatan masalah yaitu pertama pendekatan konseptual (*conceptual approach*) yang beranjak dari pandangan- pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang di dalam ilmu hukum. Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan- pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum. Pendekatan konseptual ini dilakukan penelitian apabila dalam aturan hukum yang dijadikan acuan tidak ditemukan pengertian yang dicari. Dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum. Peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu atau permasalahan hukum yang akan diselesaikan. Konsep hukum di antaranya Konsep perjanjian dan kuasa

Kedua, pendekatan Perundang-undangan (*statute approach*). Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah undang-undang atau peraturan yang bersangkutan dengan isu hukum terkait, kemudian hasil dari telaah tersebut berupa suatu argumen untuk memecahkan isu permasalahan yang sedang dihadapi.¹³ Peraturan Perundangan-undangan yang digunakan:

1. *Burgelijk Wetboek*

¹² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010, h. 25.

¹³ *Ibid.*, h. 35

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043)
3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491)
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Ketiga, pendekatan kasus (*case approach*) yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus-kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap.¹⁴, yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395 K/Pdt/2017 dan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 181/Pdt.G/2018/PN.SMN,

6.3. Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum jika ditinjau dari segi mengikatnya, dibedakan sebagai berikut:

¹⁴ *Ibid.*

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat, berupa peraturan perundang-undangan sesuai dengan materi yang dibahas, di antaranya:
 1. *Burgelijk Wetboek*
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
 3. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu literatur maupun karya ilmiah para sarjana yang ada hubungannya dengan materi yang dibahas.

6.4. Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum

Langkah pengumpulan bahan hukum dalam tulisan ini adalah melalui studi kepustakaan, yaitu diawali dengan inventarisasi semua bahan hukum yang terkait dengan pokok permasalahan, kemudian diadakan klasifikasi bahan hukum yang terkait dan selanjutnya bahan hukum tersebut disusun dengan sistematis untuk lebih mudah membaca dan mempelajarinya

6.5. Analisis Bahan Hukum

Teknik analisa bahan hukum merupakan kegiatan dalam penelitian yang mengkaji hasil pengolahan bahan yang dibantu dengan teori yang telah didapatkan sebelumnya. Penelitian ini menggunakan metode analisa preskriptif dalam menganalisa bahan hukum yang telah didapat, selain itu analisis bahan hukum menggunakan jenis-jenis penafsiran dalam ilmu hukum terhadap proposisi-proposisi yang dijumpai guna disistematiskan sesuai dengan pembahasan atas pokok permasalahan penelitian ini. Penggunaan metode analisa dalam penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui benar atau salahnya isu hukum yang sedang diteliti yakni keabsahan dan tanggungjawab Notaris atas akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai jaminan utang piutang

7. Pertanggungjawaban Sistematika

Bab I adalah pendahuluan, yang berisi gambaran umum permasalahan yang dibahas dan kemudian. Sub babnya terdiri dari latar belakang masalah dan rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian dan Pertanggungjawaban sistematika.

Bab II diuraikan mengenai keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris sebagai jaminan utang piutang. Pada bab ini untuk menjawab permasalahan bagaimana keabsahan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh notaris sebagai jaminan utang piutang.

Bab III, diuraikan mengenai Tanggung gugat Notaris atas dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai jaminan utang. Pada bab

ini untuk menjawab Apa tanggung gugat Notaris atas dibatalkannya Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai jaminan utang.

Bab IV Penutup. Bab ini disajikan pada akhir uraian dan pembahasan, yang berisi kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan dan saran sebagai alternatif pemecahan masalah.