

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Penelitian

Perjanjian utang piutang merupakan suatu yang biasa dan lumrah di masyarakat. Manusia sebagai makhluk sosial yang hidup bermasyarakat tentunya saling bekerjasama untuk memenuhi kebutuhan. Untuk dapat memenuhi kebutuhan, manusia senantiasa melakukan hubungan atau berinteraksi satu sama lain. Hubungan yang mempunyai akibat hukum banyak dijumpai dalam interaksi antar masyarakat sehingga menimbulkan hak dan kewajiban. Manusia pun dalam kehidupannya tidak luput dari yang namanya perjanjian utang piutang, baik dalam jumlah kecil maupun besar.

Kewajiban peminjam di dalam perjanjian utang piutang pada pokoknya mengembalikan utang dalam jumlah yang sama disertai dengan pembayaran bunga yang telah disepakati perjanjian beserta bunganya dalam jangka waktu yang telah ditentukan.<sup>1</sup> Kedudukan perjanjian utang piutang merupakan perjanjian pokok, setelah perjanjian pokoknya dibuat dan setelah debitur menerima uang dari kreditur dibuatlah apa yang namanya surat pengakuan utang, hubungan keduanya sangat erat, surat pengakuan utang isinya menyesuaikan dengan perjanjian utang piutang sebelumnya, yang pada pokoknya tidak ada pengakuan utang jika tidak ada perjanjian utang piutang.<sup>2</sup>

Pada umumnya suatu perjanjian itu dapat dibuat secara bebas, bebas untuk mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuknya maupun syarat-syarat, dan bebas untuk menentukan bentuknya, yaitu tertulis atau tidak tertulis. Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara menyatakan “bahwa, semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya.” Pasal 1338 ini mengandung asas kebebasan berkontrak, maksudnya adalah setiap orang bebas mengadakan suatu perjanjian berupa apa

---

<sup>1</sup> Pasal 1763 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>2</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian utang Piutang* (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2013), hal. 10-19.

saja baik bentuknya, isinya dan pada siapa perjanjian itu ditujukan.<sup>3</sup> Dari asas ini dapat disimpulkan bahwa masyarakat diperbolehkan membuat perjanjian yang berupa dan berisi apa saja (tentang apa saja) dan perjanjian itu mengikat mereka yang membuatnya seperti suatu Undang-Undang.

Pengikatan jual beli adalah bentuk perjanjian yang muncul sebagai hasil dari kebutuhan hukum yang berkembang dalam masyarakat. Pengikatan jual beli tanah merupakan jenis perjanjian yang tidak bernama, karena tidak termasuk dalam bentuk perjanjian yang diatur dalam KUHPerdota. Asas kebebasan berkontrak diterapkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tanah, sehingga para pihak memiliki kebebasan untuk menentukan isi perjanjian sesuai dengan keinginan masing-masing. Perjanjian pengikatan jual beli tanah seringkali ditemukan dalam kehidupan sehari-hari di masyarakat dan sering dilakukan di kantor Notaris. Namun, perjanjian ini hanya merupakan langkah awal sebelum dilakukan perjanjian pengikatan jual beli tanah resmi di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).

Menurut teori *Pacta Sun Servanda* mengajarkan bahwa apabila terdapat sebuah kesepakatan yang dibuat secara sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku, maka dapat diasumsikan bahwa kesepakatan tersebut dibuat dengan itikad baik. Oleh karena itu, klausula-klausula yang terdapat dalam kesepakatan tersebut akan mengikat para pihak yang membuatnya, dan kekuatan pengikatannya setara dengan sebuah Undang-Undang. Selain itu, pelaksanaan kesepakatan tersebut tidak boleh merugikan pihak lawan dalam kesepakatan maupun pihak ketiga yang tidak terlibat dalam kesepakatan tersebut.<sup>4</sup>

Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dapat diketahui bahwa untuk peralihan hak atas tanah diperlukan suatu Akta otentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yang disebut dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat oleh pemerintah sehingga peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan begitu saja

---

<sup>3</sup> Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008), hal. 338.

<sup>4</sup> Munir Fuady, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum Grand Theory*, (Jakarta: Kencana Prenadamedia Group, Cet. Ke-3, 2014), hal. 210.

tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>5</sup>

Menurut Mochammad Dja'is dan RMJ Koosmargono menyampaikan “bahwa Akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan keabsahan atau syarat pembentukan adalah dalam kaitannya terhadap lengkap atau sempurnanya (bukan sahnyanya) suatu perbuatan hukum, dan dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, Akta Otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya.”<sup>6</sup>

Dalam permasalahan utang piutang dengan jaminan akta jual beli (AJB) bisa diselundupkan hukum, yaitu seseorang yang berutang kepada orang lain dengan jaminan akta jual beli (AJB) sebuah rumah, dengan cara pura-pura atau sekedar mengikat agar pembayaran dilakukan tepat waktu, AJB tersebut dibalik nama kepada pemberi utang, dengan alasan untuk supaya mempunyai tanggung jawab untuk melunasinya dan setelah lunas dikembalikan lagi.

Apabila perbuatan yang bersifat pura-pura kemudian dituangkan dalam suatu Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga tanah dan bangunan tersebut beralih kepemilikan secara melawan hukum (Pasal 1365 KUHPerdara), maka secara materiil jual beli tersebut tidak pernah terjadi, hal ini jelas melanggar perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 KUHPerdara karena mengandung causa yang palsu.

Hal ini seperti pada kasus putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG, dimana hakim memutuskan untuk menyerahkan sebidang tanah dan rumah milik Body Sukmaji kepada pihak yang memenangkan perkara yaitu Sul Afandi, karena dalam akta tersebut telah terjadi jual beli bukan utang piutang.

---

<sup>5</sup> Arvi Tunaswatia, Edy Lisdiyono, *Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Karena Adanya Cacat Hukum Akta*, Jurnal Akta Notaris Vol. 2 No. 1, Juni (2023), hal. 21-38.

<sup>6</sup> Mochamad Dja'iss dan RMJ Koosmargono, *Membaca dan Mengerti HIR*, (Semarang: Penerbit Universitas Diponegoro, 2008), hal. 157.

Duduk perkaranya bahwa Body Sukmaji meminjam uang kepada H. Purnomo, kemudian H. Purnomo meminta kepada pak Body untuk menjaminkan tanah dan rumah milik Body dengan dibuatkannya perjanjian Perjanjian Kerjasama Nomor: 002/IMM/PKS/X/2016 tanggal 07 Oktober 2016, dalam perjanjian tersebut tanah dan rumah tersebut hanya sebagai jaminan dan tidak akan dimiliki oleh pihak pemilik uang yaitu Sul Afandi, hanya sebagai bentuk jaminan saja supaya Body segera menebusnya kembali dan proses pembalikan nama tersebut di hadapan PPAT yang ditunjuk.

Namun pada waktunya Body Sukmaji belum dapat mengembalikan pinjaman kepada H. Purnomo, sehingga pihak ketiga dalam hal ini Sul Afandi meminta kepada Body Sukmaji untuk segera mengosongkan rumah. Body merasa bingung karena dia tidak pernah menjual rumahnya, hanya utang piutang saja, dan tidak mau keluar dari rumahnya. Kemudian Sul Afandi mengajukan gugatan melalui Pengadilan Negeri Bandung dan dimenangkan oleh Sul Afandi.

Pada pertimbangan Majelis Hakim Mahkamah Agung Nomor 859 PK/PDT/2019, yang menyatakan AJB Nomor: 05/2014 dan AJB Nomor: 06/2014 tanggal 28 Januari 2014 tidak mempunyai kekuatan hukum walaupun telah ditandatangani PPAT, dimana diketahui tujuan jual beli tersebut sebagai tambahan jaminan utang Midin Ginting kepada H. Ridwan yang dikuatkan dengan Surat Pernyataan Utang Piutang tertanggal 28 Januari 2014 yang dibuat oleh para pihak.

Perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian simulasi karena pada kenyataannya perjanjian utang piutang yang dikemas dalam bentuk jual beli, sehingga menimbulkan sengketa yang di kemudian hari menjadi gugatan yang masuk ke pengadilan untuk menyelesaikan masalah yang berhubungan dengan akta tersebut. Hal ini menimbulkan salah satu pihak atau para pihak yang dalam perjanjian utang piutang tersebut mengenyampingkan keadaan pihak yang lainnya. Artinya kadang salah satu pihak hanya menguntungkan diri sendiri dan merugikan pihak lain yang ada di dalam suatu perjanjian.

Jual beli tersebut mengandung paksaan (*dwang*) atau *compulsion (duress)* yang berkaitan dengan ketentuan Pasal 1323 KUHPdata yang menegaskan “paksaan yang dilakukan terhadap orang yang membuat persetujuan merupakan

alasan batalnya perjanjian, meskipun hal itu dilakukan oleh pihak ketiga asal untuk kepentingan orang yang membuat perjanjian, dan dalam ketentuan Pasal 1324 KUHPerdara menyatakan apabila paksaan tersebut sedemikian rupa sehingga menimbulkan ketakutan bagi orang yang berpikiran sehat bahwa dirinya atau harta kekayaannya terancam”, dan terjadinya Jual-Beli antara tergugat dengan penggugat adalah didasarkan pada adanya kontrak perjanjian kerjasama (yang oleh hakim diputuskan berbeda subjek hukum) tersebut yang kemudian adanya upaya untuk melakukan tipu daya.

Perjanjian memiliki peranan yang sangat penting karena terdapat dua pihak yang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Perjanjian juga memuat definisi bahwa hubungan hukum kekayaan antara dua pihak, dimana pihak yang satu memberikan hak dan pihak yang lainnya memperoleh prestasi sekaligus melahirkan kewajiban pada pihak lain untuk melaksanakan prestasi.<sup>7</sup> Perjanjian utang piutang biasanya dilatarbelakangi oleh dua hal yang pertama adalah karena perjanjian murni utang piutang dan kedua adalah dilatarbelakangi oleh perjanjian lain.<sup>8</sup>

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara). Yaitu, sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. Syarat-syarat tersebut meliputi syarat subjektif dan syarat objektif.<sup>9</sup>

Syarat subjektif dalam suatu perjanjian meliputi kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya dan kecakapan para pihak untuk membuat perjanjian. Sedangkan syarat objektif berkenaan dengan objek perjanjian yang telah ditentukan dan adanya causa atau sebab yang halal. Keempat syarat sahnya

---

<sup>7</sup> Febiolla, P. S, *Akta Pengakuan Hutang Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Sebagai Jaminan Berdasarkan Putusan Nomor 368/Pdt/2018/PT. Dki*, 2020.

<sup>8</sup> Nurul Wahyu Wijayanti, Siti Malikhatun Badriyah, *Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibuat Dengan Adanya Tipu Muslihat dan Daya Paksa* (Studi Kasus Putusan Nomor 241/PDT/2020/PT.BDG), *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora dan Politik (JIHHP)* VI. 4 No. 4, 2024, hal. 904-913.

<sup>9</sup> Putri Hilaliatul Badria Hakim, *Implikasi Yuridis Akta Jual Beli Yang Dikategorikan Sebagai Akta Simulasi* (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 126/PDT/2018/PT YYK), *Jurnal Indonesia Notary Volume 2 No. 2*, 2020, hal. 286.

perjanjian tersebut harus dipenuhi untuk seluruhnya. Akibat dari tidak terpenuhinya keempat syarat tersebut berbeda-beda. Syarat subjektif yang tidak dipenuhi maka dapat mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan. Sedangkan jika syarat objektif yang tidak terpenuhi mengakibatkan perjanjian tersebut menjadi batal demi hukum.

Kesepakatan yang dimaksud adalah adanya persesuaian antara kehendak dan pernyataan para pihak. Melihat pada syarat sahnya perjanjian, pembatasan kebebasan tersebut dapat dilihat dari keharusan bahwa apa yang diperjanjikan adalah sesuatu yang tidak dilarang oleh Undang-undang. Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan (Pasal 1335 KUHPerdara). Yang dimaksud dengan suatu sebab terlarang adalah jika sebab itu dilarang oleh Undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum (Pasal 1337 KUHPerdara).

Dalam praktiknya, masyarakat seringkali menyelundupkan hukum dengan membuat 2 (dua) buah perjanjian yang mana hanya perjanjian pertama yang diketahui oleh umum, sedangkan perjanjian kedua disembunyikan atau hanya diketahui oleh para pihak dalam perjanjian. Dalam perjanjian seperti ini, terjadi ketidaksesuaian antara kehendak para pihak dengan pernyataan para pihak. Kehendak para pihak tersirat dalam perjanjian kedua yang disembunyikan, sedangkan perjanjian pertama (yang diketahui oleh umum) memuat pernyataan para pihak yang sebenarnya tidak sesuai dengan kehendak para pihak. Singkat kata, para pihak tidak memiliki keinginan untuk terjadinya akibat dari perjanjian pertama, tetapi yang diinginkan adalah akibat dari perjanjian kedua yang disembunyikan tersebut.

Perjanjian seperti itu dikenal dengan nama perjanjian simulasi. Perjanjian simulasi adalah serangkaian perbuatan melalui mana dua atau lebih pihak mengesankan telah terjadi suatu tindakan hukum tertentu, padahal secara diam-diam disepakati bahwa di antara mereka tidak akan terbentuk perjanjian atau akibat hukum apa pun dari simulasi yang dilakukan. Maka terjadilah pertentangan

antara kehendak dan pernyataan yang tidak akan serta merta diketahui oleh pihak luar/ketiga.<sup>10</sup>

Berdasarkan jenis-jenis perjanjian yang ada di dalam maupun di luar KUHPerdara, perjanjian utang piutang atau pinjam-meminjam sebagai salah satu jenis perjanjian yang sampai saat ini masih sering digunakan oleh masyarakat. Menurut R Subekti, Perjanjian Utang Piutang identik termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara. Perjanjian utang piutang adalah perjanjian antara pihak yang satu dengan yang lainnya dan objek yang diperjanjian pada umumnya adalah uang. Kedudukan pihak yang satu sebagai pihak yang memberikan pinjaman uang. Uang yang dipinjam akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan yang diperjanjikannya.<sup>11</sup>

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak karena lelang dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan suatu akta autentik yang dibuat oleh seorang pejabat umum yaitu PPAT.<sup>12</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberikan kewenangan dalam membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum yang dimaksud. Melalui akta-akta yang dibuat oleh atau dihadapannya, terkandung suatu beban dan tanggung jawab untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak. Fungsi Akta PPAT tersebut adalah sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dan dijadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>13</sup>

Peristiwa perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah berupa sertifikat tanah yang kemudian dibuatkan akta jual beli kerap terjadi di masyarakat baik atas seizin pemilik maupun tidak. Perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian pura-

---

<sup>10</sup> Herlien Budiono. *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011), hal. 87.

<sup>11</sup> Gatot Supramono, *Perjanjian Hutang Piutang*, (Jakarta: Kencana, 2013), hal. 9.

<sup>12</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Tentang Pendaftaran Tanah, PP Nomor 24 Tahun 1997, Ps. 37 ayat (1).

<sup>13</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hal. 75.

pura (perjanjian simulasi) karena pada kenyataannya perjanjian utang piutang yang dikemas dalam bentuk jual beli, sehingga menimbulkan sengketa yang di kemudian hari menjadi gugatan yang masuk ke pengadilan untuk menyelesaikan masalah yang berhubungan dengan akta tersebut. Hal ini menimbulkan salah satu pihak atau para pihak yang dalam perjanjian utang piutang tersebut mengenyampingkan keadaan pihak yang lainnya. Artinya kadang salah satu pihak hanya menguntungkan diri sendiri dan merugikan pihak lain yang ada didalam suatu perjanjian. Hal tersebut sering terjadi akan tetapi tidak pernah disadari oleh para pihak dan tidak disadari bahwa hal tersebut termasuk kedalam kategori cacat kehendak karena penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan keadaan terjadi jika seseorang tergerak karena keadaan khusus (*bijzondere omstandigheden*) untuk melakukan tindakan hukum dan pihak lawan menyalahgunakan hal ini.

Dalam hal dirugikan, pihak penerima utang jelas dirugikan karena tanah dan bangunan yang dimilikinya sebagai jaminan utang akhirnya menjadi sepenuhnya milik pemberi utang karena telah beralih hak melalui jual beli. Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*) tercantum pada Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi:

“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut”.<sup>14</sup>

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum sebagai berikut:<sup>15</sup>

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan;
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian);
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian

Perbuatan melawan hukum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:<sup>16</sup>

<sup>14</sup> Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>15</sup> Munir Fuady, 2005, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.3.

<sup>16</sup> Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pascasarjana Universitas Indonesia, Jakarta, hal. 17

- a. Perbuatan itu bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Perbuatan tersebut bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. bertentangan dengan kesusilaan;
- d. bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Permasalahan legalitas perjanjian akta perjanjian utang piutang menjadi jual beli memerlukan kepastian hukum supaya tidak ada yang dirugikan. Kepastian hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan (multi-tafsir) dan logis dalam artian menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontestasi norma, reduksi norma atau distorsi norma. Akta Jual Beli (AJB) adalah akta otentik yang dibuat oleh PPAT untuk peralihan hak atas tanah dan bangunan. Pembuatan AJB sudah diatur sedemikian rupa melalui Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 tentang Pendaftaran Tanah. Selain putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG, dalam penelitian tesis ini juga mencoba menganalisis putusan Mahkamah Agung Nomor: 859 PK/PDT/2019 sebagai bahan pembanding dari putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri tersebut.

Peralihan hak atas tanah dalam penelitian ini yaitu melalui jual beli sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara merupakan suatu perjanjian yang mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar dengan harga yang disepakati. Perjanjian jual beli merupakan suatu ikatan bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas jumlah sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.<sup>17</sup> Dalam melakukan transaksi jual-beli yang terjadi antara penjual dan pembeli di masyarakat, tidak jarang terdapat permasalahan hukum di dalam realisasi transaksinya. Permasalahan hukum sebagaimana dimaksud seperti, penjual dan pembeli sudah

---

<sup>17</sup> R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995), hal. 2.

sepakat dan setuju untuk melakukan penjualan dan pembelian, namun ada hal-hal yang masih belum lengkap dalam rangka memenuhi syarat-syarat penjualan tersebut.

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, seperti jual beli piano yang dilakukan antara penjual dan pembeli, dimana para pihak telah sepakat dengan barang yang akan dibeli beserta harganya. Proses peralihan hak atas barang tersebut dilakukan secara **terang** dan **tunai**. Terang artinya perjanjian jual beli tersebut dilakukan secara terbuka dan tidak menutupi kendala atas alat musik piano tersebut. Sedangkan tunai artinya harga jual belinya harus dibayarkan secara tunai (cash).

Selain itu, ada juga perbuatan hukum seolah-olah terjadinya jual beli yang dibuat di hadapan PPAT untuk kepentingan jaminan pinjam meminjam uang yang berakhir pada perjanjian utang piutang. Perjanjian utang piutang dapat dilakukan oleh siapa saja yang mempunyai kemampuan untuk itu antara pemberi pinjaman dan penerima pinjaman. Dalam kegiatan utang piutang berupa peminjaman uang sering terjadi di masyarakat dengan suatu jaminan utang yang diserahkan oleh penerima pinjaman kepada pemberi pinjaman, Jaminan utang adalah memberikan suatu keyakinan kepada pihak kreditor atas pembayaran utang piutang yang telah diberikannya kepada debitor, dimana hal ini terjadi dikarenakan hukum atau terbit dari suatu perjanjian yang bersifat *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan suatu utang piutang.<sup>18</sup> Jaminan yang paling sering digunakan dalam jaminan utang piutang adalah tanah dikarenakan memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilai.

Jaminan berupa tanah ini diatur di dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan atas Tanah sebagai dasar hukum mengenai apa saja yang dapat dijadikan jaminan suatu utang. Hak tanggungan merupakan jaminan atas tanah untuk pelunasan utang tertentu, yang memberi kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lainnya. Maksud dari kreditor diutamakan dari kreditor

---

<sup>18</sup> Munir Fuady, *Hukum Jaminan Utang*, (Jakarta: Erlangga, 2013), hal. 8.

lainnya yaitu apabila debitor cidera janji (wanprestasi), kreditor pemegang hak tanggungan dapat menjual barang agunan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang debitor.

Uraian fakta hukum tersebut di atas, menjelaskan bahwa telah dilakukan peralihan hak atas tanah/rumah melalui jual beli yang merupakan sebagai jaminan pinjam meminjam uang yang berakhir menjadi utang piutang bagi para pihak. Undang-Undang tidak melarang dan tidak memperdulikan yang menjadi penyebab orang mengadakan perjanjian. Yang diperhatikan atau yang diawasi oleh Undang-Undang adalah isi perjanjian itu dilarang oleh Undang-Undang atau tidak bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak.<sup>19</sup>

Penelitian ini menunjukkan bahwa putusan Hakim menilai keabsahan AJB yang didalilkan sebagai bentuk peralihan hak atas tanah. AJB tersebut dijadikan alat bukti oleh para pihak sebagai tanda peralihan hak atas tanah, tetapi pada realitanya sebagai jaminan pelunasan utang. Pertimbangan Majelis Hakim mempertimbangkan terhadap sejumlah aspek hukum dan fakta untuk menilai keabsahan Akta Jual Beli (AJB) yang dipersengketakan, dengan melihat ketentuan formalitas yang tertera di AJB tersebut, dengan mengedepankan asas Kepastian Hukum. AJB yang seharusnya merupakan alat bukti peralihan hak atas tanah dalam transaksi jual beli yang nyata, dalam kasus ini digunakan untuk menjamin pelunasan utang. Hal tersebut merupakan penyimpangan fungsi AJB, yang secara hukum tidak dapat dibenarkan karena bertentangan dengan asas *causa* yang halal.

Bahwa dengan membaliknamakan tanah dan bangunan tersebut penerima utang sangatlah dirugikan. Dalam hal dirugikan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, pihak penerima utang dapat mengajukan ke Pengadilan untuk meminta Ganti rugi kepada Pemberi Utang dan mengajukan pembatalan Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT.

Pada Pasal 1320 poin (4) KUHPer menyatakan bahwa salah satu syarat sahnya perjanjian adalah harus terpenuhinya “suatu sebab yang tidak terlarang”, artinya syarat ini berarti bahwa tujuan atau isi dari perjanjian tidak boleh

---

<sup>19</sup> Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, (Bandung: Alumni, 1982), hal. 78.

bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum serta perundang-undangan yang berlaku.

Hal tersebut telah dijelaskan pada Pasal 1335 dan 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) yang berbunyi:

Pasal 1335 KUHPerdata:

“Suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau yang terlarang, tidaklah mempunyai kekuatan”

Pasal 1337 KUHPerdata:

“Suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum”

Oleh karena itu, selain adanya kerugian (berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata), hal tersebut berpengaruh terhadap Akta Jual Beli (AJB). Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat dengan sebab atau tujuan yang tidak halal (Pasal 1320 poin (4) KUHPerdata) dan tujuannya adalah untuk melakukan tindakan melanggar hukum, maka perjanjian tersebut dianggap batal demi hukum (*null and void*).

Berdasarkan kasus di atas tersebut terlihat adanya makna ganda terhadap Akta Jual Beli yang dibuat atas dasar utang-piutang. Karena pada kasus di atas menyatakan bahwa Akta Jual Beli hanya dijadikan *proforma* (hanya untuk formalitas) apabila yang bersangkutan wanprestasi. Pada dasarnya kasus tersebut menjadikan Akta sebagai alat dalam pelunasan utang, bukan sebagai pembelian objek jual beli. Oleh karena itu penulis sangat tertarik untuk meneliti lebih lanjut mengenai permasalahan utang piutang menjadi jual beli, permasalahan ini penulis angkat dalam sebuah tesis dengan judul: **“Analisis Putusan Hakim Tentang Legalitas Akta Perjanjian Jual Beli Sebagai Jaminan Utang Piutang Karena Ada Cacat Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 859 PK/PDT/2019)”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah di atas, tentang legalitas akta perjanjian jual beli sebagai jaminan utang piutang karena ada cacat hukum dapat dirumuskan dalam beberapa rumusan sebagai berikut:

1. Bagaimana keabsahan dari Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat berdasarkan hubungan utang piutang pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 859 PK/PDT/2019?
2. Bagaimana analisis pertimbangan hakim dalam memutus pada perkara Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 859 PK/PDT/2019?
3. Bagaimana akibat hukum dari Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat berdasarkan hubungan utang piutang pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 859 PK/PDT/2019?

## **C. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan penelitian ini antara lain:

1. Untuk menganalisis keabsahan dari Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat berdasarkan hubungan utang piutang pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 859 PK/PDT/2019.
2. Untuk menganalisis pertimbangan hakim dalam memutus pada perkara Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 859 PK/PDT/2019.
3. Untuk menganalisis akibat hukum dari Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat berdasarkan hubungan utang piutang pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN. BDG dan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 859 PK/PDT/2019.

#### D. Kegunaan Penelitian

##### 1. Secara Teoritis

Sebagai bahan dasar untuk penelitian lebih lanjut mengenai legalitas keabsahan jual beli atas dasar utang piutang yang menyebabkan akta tersebut batal demi hukum. Dengan penelitian ini diharapkan akan dapat menambah wawasan tentang keabsahan akta jual beli simulasi bukan sebenarnya dalam perjanjian awal.

##### 2. Secara Praktis

- a. Menjadi bahan kajian memperkaya wacana hukum dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak.
- b. Menjadi bahan masukan bagi pemerintah terkait ketentuan pembuatan akta jual beli dan utang piutang.
- c. Menjadi bahan kajian bagi para praktisi, hakim, jaksa dan pengacara dalam menganalisis suatu kasus
- d. Menjadi bahan masukan pengetahuan bagi masyarakat dalam bertransaksi dengan perikatan perjanjian yang jelas.

#### E. Kerangka Pemikiran

Kerangka teori merupakan pendukung dalam membangun atau berupa penjelasan dari permasalahan yang dianalisis. Teori dengan demikian memberikan penjelasan dengan cara mengorganisasikan dan mensistematisasikan masalah yang dibicarakan.<sup>20</sup> Menurut M. Solly Lubis, kerangka teori merupakan pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus atau permasalahan yang dapat menjadi bahan perbandingan dan pegangan teoritis. Hal ini dapat menjadi masukan eksternal bagi penulis.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Satjipto Rahardjo, *Mengejar Keteraturan Menemukan Ketidakteraturan (Teaching Order Finding Disorder)*, Pidato mengakhiri masa jabatan sebagai guru besar tetap pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang, 15 Desember 2000, hal. 8.

<sup>21</sup> M. Solly Lubis menyebutkan teori yang dimaksud disini adalah penjelasan mengenai gejala yang terdapat dunia fisik, juga merupakan suatu abstraksi intelektual di mana pendekatan secara rasional digabungkan dengan pengalaman empiris. Artinya teori ilmu merupakan suatu penjelasan rasional yang berkesesuaian dengan objek yang dijelaskannya. Suatu penjelasan biar

Menurut Radbruch, tugas teori hukum adalah untuk membuat jelas nilai-nilai hukum dan postulat-postulat hingga dasar-dasar filsafatnya yang paling dalam.<sup>22</sup> Sehingga teori tentang ilmu merupakan suatu penjelasan rasional yang sesuai dengan objek penelitian yang dijelaskan untuk mendapat verifikasi, maka harus didukung oleh data empiris yang membantu dalam mengungkapkan kebenaran.<sup>23</sup>

Fungsi teori mempunyai maksud dan tujuan untuk memberikan pengarahan kepada penelitian yang akan dilakukan.<sup>24</sup> Teori juga berfungsi untuk memberikan petunjuk atas gejala-gejala yang timbul dalam penelitian dan disain penelitian serta langkah penelitian yang berhubungan dengan kepustakaan, issue kebijakan maupun narasumber penting lainnya.<sup>25</sup>

Penelitian dapat memberikan jawaban terhadap pengujian teori yang menggunakan teknik pengumpulan data maupun alternatif terhadap timbulnya teori baru melalui observasi atau partisipasi aktif dalam prosesnya.<sup>26</sup> Suatu teori umumnya mengandung tiga elemen, yaitu:

- a. Penjelasan tentang hubungan antara unsur dalam suatu teori.

---

bagaimanapun meyakinkan tetapi harus didukung oleh fakta empiris untuk dapat dinyatakan benar. M. Solly Lubis (selanjutnya disebut M. Solly Lubis I), *Filsafat Hukum dan Penelitian*, (Bandung: Mandar Maju 2004), hal. 80. Lihat juga W. Friedman (selanjutnya disebut W. Friedman I), *Teori dan Filsafat Hukum Telaah Kritis atas Teori-teori Hukum (Susunan 1)*, (Jakarta: Grafindo Persada, 2006), 157. Soerjono Soekanto menyebutkan lima macam kegunaan teori yaitu: Pertama, teori berguna untuk lebih mem-pertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diteliti atau diuji kebenarannya. Kedua, teori sangat berguna dalam mengembangkan sistem klasifikasi fakta, membina struktur konsep-konsep serta memperkembangkan definisi-definisi. Ketiga, teori biasanya merupakan suatu ikhtisar dari pada hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti. Keempat, teori memberikan kemungkinan pada prediksi fakta mendatang oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan kemungkinan faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang. Kelima, teori memberikan petunjuk terhadap kekurangan- kekurangan pada pengetahuan penelitian. Lihat Soerjono Soekanto, *Beberapa Aspek Sosio Yuridis dan Masyarakat*, (Bandung: Alumni, 2001), hal. 111-112.

<sup>22</sup> W. Friedman (selanjutnya disebut W. Friedman II), *Legal Theory*, (New York: Columbia University Press, 1997), hal. 3-4.

<sup>23</sup> M. Solly Lubis I, *Filsafat Hukum dan Penelitian*, hal. 27.

<sup>24</sup> Duanne R. Monette Thomas & J. Sullivan Cornell R. Dejons, *Applied Social Research*, (Chicago San Fransisco: Halt Reinhart and Winston Inc., 1999), hal. 31.

<sup>25</sup> Robert K.. Yin, *Application of Case Study Research*, (New Delhi: Sage Publication International Eduational and Professional Publisher New Bury Park, 1993), 4-7. Bandingkan dengan Catherine Marshall & Gretchen R. Rossman, *Designing Qualitative Research*, (London: Sage Publications, 1994), hal. 17-21.

<sup>26</sup> M. Solly Lubis I, *Filsafat Hukum dan Penelitian*, hal. 31.

- b. Teori menganut sistem deduktif, yaitu sesuatu yang bertolak dari suatu yang umum (abstrak) menuju suatu yang khusus dan nyata.
- c. Teori memberikan penjelasan atas gejala-gejala yang dikemukakan, dengan demikian untuk kebutuhan penelitian maka teori mempunyai maksud/tujuan untuk memberikan pengarahan kepada penelitian yang akan dilakukan.<sup>27</sup>

Beranjak dari tema sentral penelitian ini, maka sebagai teori yang digunakan pada penelitian ini adalah Teori Perjanjian Hukum sebagai *Grand Theory*, Teori Kepastian Hukum sebagai *Midle Theory*, dan Teori Tanggung Jawab Hukum sebagai *Aplikative Theory*.

### 1. *Grand Teory* menggunakan Teori Perjanjian Hukum

Buku III KUH Perdata mengatur tentang *Verbintenissenrecht*, dimana tercakup pula istilah *Overeenkomst*. Dikenal dari 3 terjemahan *Verbentenis*, yaitu perikatan, perutusan dan perjanjian, sedangkan *Overeenkomst* ada 2 terjemahan, yaitu perjanjian dan persetujuan.<sup>28</sup> Pengertian dari perjanjian itu sendiri, diatur dalam Buku III dan Bab II KUHPerdata. Pasal 1313 KUHPerdata berbunyi :

“Suatu perjanjian (persetujuan) adalah satu perbuatan dengan mana satu orang, atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>29</sup>

Hukum tentang Perjanjian diatur dalam buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang Perikatan. Mempunyai sifat sistem terbuka, maksudnya dalam hukum perikatan/perjanjian memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja, asalkan tidak melanggar perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan.

---

<sup>27</sup> Derek Layder, *New Strategic In Social Policy*, (Corn Wall: Tj. Press/Padstow Ltd., 1993), hal. 2- 8.

<sup>28</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, (Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2009), hal. 41.

<sup>29</sup> Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, hal. 41.

Perjanjian adalah sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antar dua pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.<sup>30</sup>

Menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>31</sup> Menurut Van Dunne perjanjian adalah suatu hubungan hukum antara dua pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.<sup>32</sup>

Dari definisi perjanjian yang diterangkan di atas terlihat bahwa suatu perjanjian merupakan suatu rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk melakukan sesuatu atau menimbulkan akibat hukum. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), dikenal adanya asas konsensualisme sebagaimana telah diterangkan sebelumnya, bahwa untuk melahirkan suatu perjanjian cukup dengan sepakat saja dan perjanjian sudah dilahirkan pada saat atau detik tercapainya konsensus tersebut, dan pada detik tersebut perjanjian sudah jadi dan mengikat, bukannya pada detik-detik lain yang terkemudian atau yang sebelumnya.

Menurut para ahli hukum, asas tersebut harus disempurnakan dari Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu pasal yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan bukan dari Pasal 1338 (1) Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Karena Pasal 1338 (1) yang berbunyi: "Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Jadi bilamana sudah tercapai kata sepakat antara para pihak yang membuat perjanjian, maka sahlah sudah perjanjian itu atau mengikatlah perjanjian itu atau berlakulah

---

<sup>30</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, (Jakarta: CV. Mandar Maju, 2011), hal. 23.

<sup>31</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermedia, 1990), Cet. ke-7, hal. 1.

<sup>32</sup> Salim HS, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hal. 161.

sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Namun ada perjanjian-perjanjian yang lahirnya tidak cukup hanya dengan adanya sepakat saja, tetapi disamping itu diperlukan suatu formalitas atau suatu perbuatan yang nyata,<sup>33</sup> dan perjanjian-perjanjian "formal" atau perjanjian-perjanjian riil, itu adalah pengecualian. Perjanjian formal contohnya adalah perjanjian "perdamaian" yang menurut Pasal 1851 ayat (2) KUHPerdara harus diadakan secara tertulis (apabila tidak maka tidak sah). Sedangkan untuk perjanjian riil adalah misalnya perjanjian "pinjam pakai" yang menurut Pasal 1740 KUHPerdara baru tercipta dengan diteruskannya barang yang menjadi objeknya atau perjanjian "Penitipan" yang menurut Pasal 1694 KUHPerdara baru terjadi dengan diteruskannya barang yang dititipkan.

Selain kesepakatan untuk lahirnya perjanjian juga haruslah dipegang teguh tentang adanya suatu persesuaian kehendak antara kedua belah pihak. Apabila kedua kehendak itu berselisih, tak dapatlah lahirnya suatu perjanjian.<sup>34</sup> Jadi kesepakatan berarti persesuaian kehendak. Kehendak atau keinginan ini harus dinyatakan. Kehendak atau keinginan yang disimpan di dalam hati, tidak mungkin diketahui pihak lain dan karenanya tidak mungkin melahirkan sepakat yang diperlukan untuk melahirkan suatu perjanjian.

Menyatakan kehendak ini tidak terbatas pada mengucapkan perkataan, hal tersebut dapat dicapai pula dengan memberikan tanda apa saja yang dapat menterjemahkan kehendak itu baik oleh pihak yang mengambil prakarsa yaitu pihak yang menawarkan maupun oleh pihak yang menerima penawaran.

Alat pengukur tentang tercapainya persesuaian kehendak tersebut adalah pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh kedua belah pihak. Undang-Undang berpangkal pada asas konsensualisme, namun untuk menilai apakah telah tercapai konsensus ini adalah penting karena merupakan saat lahirnya perjanjian yang mengikat laksana suatu Undang-Undang, kita terpaksa berpijak pada pernyataan-pernyataan yang telah dilakukan oleh

---

<sup>33</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 4.

<sup>34</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, hal. 4.

kedua belah pihak, dan pernyataan itu sebaiknya dibuat dalam tulisan untuk mendapatkan kepastian hukum dalam pembuktiannya.

Perjanjian sengaja dibuat sebagai suatu alat bukti bagi mereka yang berkepentingan, sehingga apabila ada pihak yang dirugikan telah memiliki alat bukti perlindungan untuk mengajukan sebuah tuntutan keadilan kepada pihak lainnya. Apabila dalam lingkup hukum perdata, penjual melakukan wanprestasi bisa dituntut dengan tuntutan ganti rugi, pembatalan perjanjian, peralihan resiko dan pembayaran biaya perkara, maka dalam lingkup hukum pidana, debitur yang wanprestasi bisa dituntut melakukan tindakan penipuan, karena apa yang telah diperjanjikan ternyata tidak sesuai dengan apa yang telah diberikan. Ganti rugi tersebut dapat berupa pengembalian uang atau penggantian barang dan atau jasa yang sejenis atau setara nilainya, atau perawatan kesehatan dan atau pemberian santunan yang sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan yang berlaku (Pasal 19 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Perlindungan Konsumen). Ketentuan ini merupakan upaya untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.<sup>35</sup>

Suatu perjanjian dapat dikatakan sah apabila telah memenuhi 4 (empat) syarat berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).” Yaitu, sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat perikatan, suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal. “Syarat-syarat tersebut meliputi syarat subjektif dan syarat objektif. Syarat pertama dan kedua merupakan syarat subjektif dan syarat ketiga dan keempat merupakan “syarat objektif jika sudah memenuhi keempat syarat tersebut,” maka perjanjian dapat dikatakan sah. Tapi perjanjian bisa diminta dibatalkan bahkan batal demi hukum jika tidak memenuhi syarat ini.<sup>36</sup>

Keempat syarat tersebut harus dipenuhi untuk seluruhnya agar dapat memperoleh kedudukan sebagai akta. Jika tidak dipenuhi salah satu syarat tersebut dapat mengakibatkan akta yang bersangkutan mengalami degradasi

---

<sup>35</sup> Tumpak Siregar, Jaminuddin Marbun, Syawal Amry Siregar, *Tinjauan Yuridis Terhadap Kepastian Hukum Akta Perjanjian Jual Beli Yang Objeknya Dijadikan Jaminan di Bank*, JURNAL RETENRUM, Volume.1 No. 02 Tahun 2020 (Agustus); hal. 101-109.

<sup>36</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: PT Intermasa, 2005), hal. 13.

dan hanya mempunyai kekuatan pembuktian seperti akta yang dibuat di bawah tangan, apabila ditandatangani oleh para pihak, sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 1869 KUHPerdara, yang menentukan:

“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupannya pegawai termaksud di atas atau karena suatu cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak.”

Adanya suatu kesepakatan dalam perjanjian tidaklah cukup bahwa keputusan sudah diambil oleh para pihak. Keputusan atau kehendak tersebut harus disampaikan oleh pihak yang satu kepada pihak yang lain secara bertimbal balik. Pernyataan kehendak oleh salah satu pihak adalah penawaran yang disampaikan kepada pihak lawan dan pernyataan kehendak oleh pihak lawannya yang menerima penawaran tersebut merupakan penerimaan.<sup>37</sup>

Penawaran dan penerimaan adalah tindakan hukum sepihak. Suatu perjanjian terbentuk sebagai perjumpaan dua tindakan hukum sepihak berturut-turut, yaitu penawaran yang dilakukan oleh satu pihak dan disusul oleh penerimaan oleh pihak lainnya.<sup>38</sup>

Baik penawaran maupun penerimaan tidak diharuskan untuk dilakukan dalam bentuk tertentu. Pernyataan kehendak dapat diberikan secara tegas, namun dapat juga secara implisit dinyatakan dari satu atau lebih perilaku. Kehendak bisa terjadi dalam bentuk pernyataan yang tegas atau diam-diam, bahkan juga sikap berdiam diri atau tidak berbuat dalam suatu keadaan tertentu dapat diartikan sebagai suatu pernyataan; persetujuan memang mungkin diberikan secara diam-diam.<sup>39</sup>

Kesesuaian antara kehendak dan pernyataan merupakan dasar dari terbentuknya kesepakatan. Meskipun terdapat kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, suatu tindakan hukum masih dapat dibatalkan. Hal ini terjadi

---

<sup>37</sup> Herlien Budiono. *Ajaran Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2011), hal. 74.

<sup>38</sup> Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian*, hal. 75.

<sup>39</sup> Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian*, hal. 76.

apabila terdapat cacat pada kehendak. Cacat pada kehendak terjadi apabila seseorang telah melakukan suatu perbuatan hukum, pada hal kehendak tersebut secara tidak sempurna.<sup>40</sup>

Selain kata sepakat dilihat dari kesesuaian kehendak dan pernyataan, diatur pula mengenai cacat pada kehendak. Suatu persetujuan atau sepakat dapat dibatalkan oleh para pihak jika persetujuan tersebut dilatarbelakangi oleh kekhilafan (kekeliruan / kesesatan / *dwaling*), paksaan (ancaman / *bedreiging* / *dwang*), penipuan (*bedrog*), atau penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

Kehendak yang terbentuk secara tidak sempurna tersebut dapat terjadi karena adanya hal-hal sebagai berikut:

a. Ancaman/paksaan (*bedreiging, dwang*)”

Mengenai paksaan atau ancaman, ini terjadi dalam hal seseorang menggerakkan orang lain untuk memberikan persetujuannya dengan melakukan ancaman yang menimbulkan ketakutan pada orang yang berakal sehat, yang mana ancaman tersebut dilakukan atas dirinya, orang-orangnya, atau kekayaannya (Pasal 1324 KUHPerdota).” Paksaan atau ancaman menjadikan suatu perjanjian batal, bukan hanya bila dilakukan terhadap salah satu pihak yang membuat perjanjian, melainkan juga bila dilakukan terhadap suami atau istri atau keluarganya dalam garis ke atas maupun ke bawah (Pasal 1325 KUHPerdota).

Ancaman/paksaan terjadi dengan menggunakan cara yang melawan hukum. Mengancam akan menimbulkan kerugian pada orang tersebut atau kebendaan miliknya atau terhadap pihak ketiga dan kebendaan pihak ketiga. Ancaman itu menimbulkan ketakutan sedemikian sehingga kehendak seseorang terbentuk secara cacat. Suatu ancaman dapat terjadi atau dilakukan dengan menggunakan cara atau sarana legal maupun ilegal. Contoh sarana yang legal

---

<sup>40</sup> Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian*, hal. 98.

adalah mengancam dengan pisau sedangkan contoh sarana yang legal adalah mengancam untuk melakukan permohonan pailit.<sup>41</sup>

Perlu diketahui bahwa pembatalan suatu perjanjian berdasarkan paksaan tidak dapat dituntut lagi, bila setelah paksaan berhenti, perjanjian itu dikuatkan, baik dinyatakan dengan tegas maupun secara diam-diam, atau jika seorang melampaui waktu yang ditentukan undang-undang untuk dapat dipulihkan seluruhnya ke keadaan sebelumnya (Pasal 1327 KUHPerdara).

b. Kekeliruan/kesesatan (*dwaling*)

Membuat kekeliruan adalah manusiawi. Namun, tidak setiap kekeliruan akan relevan bagi hukum. di dalam praktik jual beli dapat terjadi kekeliruan perihal harga, jumlah, mutu, atau jenis dari benda-benda tertentu yang diperjualbelikan. Kekeliruan yang dimaksud adalah terdapat kesesuaian antara kehendak dan pernyataan, namun kehendak salah satu atau kedua pihak tersebut secara cacat. Diluar hal tersebut, maka akibat dari kekeliruan harus ditanggung oleh dan menjadi resiko pihak yang membuatnya.

Mengenai kekeliruan, pada dasarnya, orang yang membuat kekeliruanlah yang harus menanggung risikonya.<sup>42</sup> Akan tetapi, ada alasan yang diperbolehkan oleh Undang-Undang untuk mengoreksi kekeliruan tersebut.

c. Penipuan (*bedrog*)

Penipuan (*bedrog*) diatur dalam Pasal 1328 KUHPerdara dan merupakan salah satu bentuk cacat kehendak. Yang dimaksud penipuan adalah apabila seseorang sengaja dengan kehendak dan pengetahuan menimbulkan kesesatan pada orang lain. Penipuan dapat terjadi karena suatu fakta dengan sengaja disembunyikan atau bila suatu informasi dengan sengaja diberikan secara keliru atau dengan menggunakan tipu dengan lainnya.

---

<sup>41</sup> Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian*, hal. 98.

<sup>42</sup> Budiono, *Ajaran Hukum Perjanjian*, hal. 99.

d. Penyalahgunaan keadaan (*misburik van omstandighaden*)

Penyalahgunaan keadaan bukan hal baru dalam hukum perjanjian. Dalam perkembangannya, penyalahgunaan keadaan tidak lagi digolongkan pada kausa yang tidak halal tetapi dikategorikan sebagai cacat kehendak (*wilgebrek*).<sup>43</sup> Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan.

## 2. *Middle Teory* menggunakan Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefinisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu:

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintah) 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 berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>44</sup>

Menurut Sudikno Mertokusumo, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan itu memiliki aspek yuridis yang dapat

---

<sup>43</sup> Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Pedata*, (Bandung: PT Alumni, 2008), hal. 184.

<sup>44</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta: PT. Sinar Grafika, 2011), hal. 24.

menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>45</sup>

Mengenai pengertian hukum menurut E. Utrecht sebagaimana dikutip Yulies Tiena Masriani mengemukakan bahwa “hukum adalah himpunan petunjuk hidup yang mengatur tata tertib dalam suatu masyarakat dan seharusnya ditaati oleh anggota masyarakat yang bersangkutan, oleh karena pelanggaran terhadap petunjuk hidup itu dapat menimbulkan tindakan dari pemerintah masyarakat itu”.<sup>46</sup> Selanjutnya dikutip pendapatnya Immanuel Kant yang mengartikan hukum sebagai “keseluruhan syarat-syarat yang dengan ini kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang lain, menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan”.<sup>47</sup> Dari pendapat para sarjana yang dikutip tersebut dapat disimak bahwa hukum pada hakikatnya merupakan aturan atau norma yang mengatur tingkah laku masyarakat dalam pergaulan hidup yang disertai sanksi hukum atas pelanggaran norma bersangkutan.

Mengenai tujuan hukum, menurut Apeldoorn adalah mengatur pergaulan hidup secara damai. Dalam hubungan dengan tujuan hukum, maka terdapat beberapa teori yang dikembangkan, yaitu:

- a. Teori Etis, berpendapat bahwa tujuan hukum semata-mata untuk mewujudkan keadilan. Mengenai keadilan, Aristoteles mengajarkan dua macam keadilan, yaitu keadilan distributif dan keadilan komutatif. Keadilan distributif ialah keadilan yang memberikan kepada tiap orang jatah menurut jasanya. Keadilan komutatif adalah keadilan yang memberikan jatah kepada setiap orang sama banyaknya tanpa harus mengingat jasa-jasa peseorangan.
- b. Utilitas, menurut Bentham bahwa hukum bertujuan untuk mewujudkan apa yang berfaedah atau yang sesuai dengan daya

---

<sup>45</sup> Asikin zainal, *Pengantar Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2012), hal. 98.

<sup>46</sup> Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal.

<sup>47</sup> Yulies Tiena Masriani, *Pengantar Hukum Indonesia*, hal. 7.

guna (efektif). Adagiumnya yang terkenal adalah *The greatest happiness for the greatest number* artinya, kebahagiaan yang terbesar untuk jumlah yang terbanyak. Ajaran Bentham disebut juga sebagai *eudaemonisme* atau *utilitarisme*.

- c. Teori Pengayoman yang mengemukakan tujuan hukum adalah untuk mengayomi manusia, baik secara aktif maupun secara pasif. Secara aktif dimaksudkan sebagai upaya untuk menciptakan suatu kondisi kemasyarakatan yang manusiawi dalam proses yang berlangsung secara wajar. “Sedangkan yang dimaksud secara pasif adalah mengupayakan pencegahan atas tindakan yang sewenang-wenang dan penyalahgunaan hak”.<sup>48</sup> Usaha mewujudkan pengayoman tersebut termasuk di dalamnya adalah:
- 1) Mewujudkan ketertiban dan keteraturan;
  - 2) Mewujudkan kedamaian sejati;
  - 3) Mewujudkan keadilan;
  - 4) Mewujudkan kesejahteraan dan keadilan sosial.

Sementara itu, mengenai daya ikat hukum dalam masyarakat, berdasarkan pendapat Gustav Radbruch yang mengembangkan *Geldingstheorie* mengemukakan bahwa berlakunya hukum secara sempurna harus memenuhi tiga nilai dasar.<sup>49</sup> Ketiga hal dasar yang dimaksudkan, meliputi:

- a. *Juridical doctrine*, nilai kepastian hukum, dimana kekuatan mengikatnya didasarkan pada aturan hukum yang lebih tinggi.
- b. *Sociological doctrine*, nilai sosiologis, artinya aturan hukum mengikat karena diakui dan diterima dalam masyarakat (teori pengakuan) atau dapat dipaksakan sekalipun masyarakat menolaknya (teori paksaan).

<sup>48</sup> Dudu Duswara Machmudin, *Pengantar Ilmu Hukum, Sebuah Sketsa*, (Bandung, Refika Aditama, 2003), hal. 24.

<sup>49</sup> I Gede Atmadja, *Ilmu Hukum dalam Kerta Patrika*, No. 62-63 Tahun XIX Maret-Juni, (Fakultas Hukum Universitas Udayana, Denpasar, 1993), hal. 68.

- c. *Philosophical doctrine*, nilai filosofis, artinya aturan hukum mengikat karena sesuai dengan cita hukum, keadilan sebagai nilai positif yang tertinggi.

Agar hukum dapat berlaku dengan sempurna, maka perlu memenuhi tiga nilai dasar tersebut. Berdasarkan teori-teori tujuan hukum di atas maka dapat diketahui bahwa tujuan dari hukum yaitu untuk memberikan kepastian, keadilan terutama dalam kepemilikan hak atas tanah (sertifikat hak milik). Badan Pertanahan Nasional dalam kaitan itu seharusnya memberikan jaminan dan tidak munculnya sertifikat baru, sebelum ada pembuktian yang sah.

Menurut Achmad Ali, Kepastian hukum atau *Rechtszekerheid*, *security*, *rechtszekerheid* adalah sesuatu yang baru, yaitu sejak hukum itu dituliskan, dipositifkan, dan menjadi publik. Kepastian hukum menyangkut masalah "*Rechtszekerheid durch das Recht*" seperti memastikan, bahwa pencurian, pembunuhan, menurut hukum merupakan kejahatan. Kepastian hukum adalah "*Scherheid des Rechts selbst*" (kepastian tentang hukum itu sendiri).<sup>50</sup>

Ada 4 (empat) hal yang berhubungan dengan makna kepastian hukum:

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa ia adalah perundang-undangan (*gesetzliches Recht*).
- b. Bahwa hukum ini didasarkan pada fakta (*Tatsachen*), bukan suatu rumusan tentang penilaian yang nanti akan dilakukan oleh hakim, seperti "kemauan baik", "kesopanan".
- c. Bahwa fakta itu harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping juga mudah dijalankan.
- d. Hukum positif itu tidak boleh sering diubah-ubah..."

Persoalan tentang akta jual beli simulasi atas utang piutang tidak sejalan dengan makna kepastian hukum. Disebabkan ketidaksesuaian ini,

---

<sup>50</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) & Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, (Jakarta: Kencana, 2009), hal. 292-293.

maka harus ada solusi yang berani diambil untuk menciptakan keadilan kepada pihak yang bersengketa di pengadilan.

J.M Otto menyampaikan tentang pemahamannya akan kepastian hukum (*rechtszekerheid*), yang terbagi dalam beberapa unsur, sebagai berikut;<sup>51</sup>

- a. Adanya aturan yang konsisten dan dapat diterapkan yang ditetapkan negara.
- b. Aparat pemerintah menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dan berpegang pada aturan hukum tersebut.
- c. Rakyat pada dasarnya tunduk pada hukum.
- d. Hakim yang bebas dan tidak memihak secara konsisten menerapkan aturan hukum tersebut.
- e. Putusan hakim dilaksanakan secara nyata.

Kepastian hukum adalah keadaan dimana peraturan telah diundangkan secara pasti, mengatur secara jelas, artinya tidak menimbulkan multitafsir dan mengatur secara logis. Kepastian hukum harus menunjukkan pemberlakuan hukum yang jelas. Konsisten, konsekuen dan pelaksanaannya tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan yang sifatnya subjektif. Pada kasus diatas, bahwa salah satu pihak mengira bahwa tujuan dari adanya pembuatan Akta Jual Beli pada perjanjian utang-piutang dibuat untuk memberikan kepastian hukum kepada kedua belah pihak. Pasal-pasal yang terdapat di dalamnya akan menjadi solusi bagi kedua belah pihak. Selain itu, diharapkan tidak menimbulkan permasalahan baru apabila belum ada Pasal yang mengaturnya.

Pada Pasal 1365 KUHPerdara terkait Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatige daad*), terdapat unsur-unsur meliputi adanya perbuatan melawan hukum, adanya kesalahan, adanya sebab akibat antara kerugian dan perbuatan dan adanya kerugian. Perbuatan melawan hukum yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata hanya mengatur bentuk ganti

---

<sup>51</sup> J.M. Otto dalam Tatiek Sri Djatmiati, *Prinsip Izin Usaha Industri Di Indonesia, Disertasi*, (Surabaya: PPS Unair, 2002), hal. 18.

rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini timbul karena adanya kesalahan bukan karena adanya perjanjian.<sup>52</sup>

Dalam perjanjian utang-piutang diatur di dalam Pasal 1 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) bahwa kepastian hukum yang berpijak pada keberlakuan yuridis bahwa Pasal tersebut tidak dapat berdiri sendiri dan memiliki keterkaitan dengan syarat sahnya suatu perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara.

Selain itu perjanjian juga memiliki 3 (tiga) asas utama yang terdiri dari asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, kemudian yang terakhir adalah asas yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai Undang-Undang bagi para pihak yang membuatnya. Asas konsensualisme saling berkaitan dengan Pasal 1320 Ayat (1) KUHPerdara. Pasal tersebut menyatakan bahwa salah satu yang menjadi syarat sahnya dari perjanjian adalah kesepakatan dari kedua belah pihak. Asas ini juga menyatakan bahwa perjanjian tidak diadakan secara formal pada umumnya tetapi dilakukan dengan kesepakatan kedua belah pihak. Kesepakatan merupakan persesuaian antara kehendak dan pernyataan yang dibuat oleh para pihak.<sup>53</sup>

Sedangkan asas kebebasan berkontrak adalah asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk membuat ataupun tidak membuat perjanjian, mengadakan perjanjian dengan siapapun, menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya, serta menentukan bentuknya tersebut adalah perjanjian tertulis maupun tidak tertulis. Meskipun asas kebebasan berkontrak tetap terbatas, para pihak diberikan kebebasan untuk menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratan perjanjian. Tidak ada kebebasan absolut dalam pembuatan perjanjian. Hal ini menunjukkan bahwa tidak ada kebebasan yang tanpa batas melainkan

---

<sup>52</sup> Salim HS, 2008, *Hukum Kontrak Teori Dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.100.

<sup>53</sup> Salim, S. *Hukum Kontrak Teori Dan Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2023), hal. 67.

tetap ada Batasan-batasan yang tidak boleh dilampaui dalam pembuatan perjanjian.

### 3. *Applied Teory (Teori Tanggung Jawab Hukum)*

Hukum adalah untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakan hukum harus memberikan manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai, justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan timbul keresahan di dalam masyarakat.<sup>54</sup>

Untuk mewujudkan kebahagiaan kepada manusia maka salah satu dari tujuan hukum itu adalah harus diterapkan dengan adil. Artinya dalam penerapan hukum tidak boleh pilih bulu, baik pengusaha maupun buruh apabila melakukan kesalahan yang bertentangan dengan peraturan perundang-undangan harus mendapat sanksi yang tegas dan nyata secara adil.

Suatu konsep yang terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *responsibility* dan *liability*. Menurut kamus hukum Henry Campbell Black dalam *Black's Law Dictionary* pengertian tanggungjawab yakni, tanggungjawab bersifat umum disebut *responsibility* sedangkan tanggungjawab hukum disebut *liability*. *Liability diartikan sebagai condition of being responsible for a possible or actual loss, penalty, evil, expense or burden, condition which creates a duty to performact immediately or in the future.*<sup>55</sup>

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek

---

<sup>54</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar* (Yogyakarta: Liberty, 1998), hal. 134-135.

<sup>55</sup> Henry Campbell Black, *Black's Law Dictionary*, (Boston: St Paul Minn West Publishing. Co, 1991), hal. 914.

berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>56</sup>

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”<sup>57</sup>

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *General Theory Of law and State*, Teori Umum Hukum dan Negara, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, (Jakarta: BEE Media Indonesia, 2007), hal. 81.

<sup>57</sup> Hans Kelsen, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, hal. 83.

<sup>58</sup> Hans Kelsen (b), sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni* (Bandung: Nuansa & Nusa Media, 2006), hal. 140.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.<sup>59</sup> Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liability*,<sup>60</sup> sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.

Menurut Hans Kelsen, yang menguraikan teori tentang pertanggungjawaban dalam hukum yaitu suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum (*responsibility*) adalah konsep tanggungjawab hukum (*liability*). Seseorang yang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut bertanggungjawab. Normalnya, dalam suatu kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku (*deliquent*) adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggungjawab.<sup>61</sup>

Selanjutnya Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut “kekhilafan” (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari “kesalahan” (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi

---

<sup>59</sup> HR. Ridwan, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2006), hal. 337.

<sup>60</sup> Busyra Azheri, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, (Jakarta: Raja Grafindo Perss, 2011), hal. 54.

<sup>61</sup> Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Safa'at, *Terjemahan Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet. ke-2, (Jakarta: Konstitusi Press, 2012), hal. 56

karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.<sup>62</sup>

Selaras dengan pendapat Munir Fuady, teori *aansprakelijkheid* atau dalam Bahasa Indonesia dapat disebut dengan teori tanggungjawab adalah teori untuk menentukan siapa yang harus menerima gugatan atau siapa yang harus digugat karena adanya suatu perbuatan melawan hukum.<sup>63</sup> Munir Fuady menguraikan tanggungjawab hukum dapat dibagi menjadi 3 (tiga) macam, yaitu:

- a. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdota.
- b. Tanggungjawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian sebagaimana terdapat dalam Pasal 1366 KUHPerdota.
- c. Tanggungjawab mutlak (tanpa kesalahan) sebagaimana terdapat dalam Pasal 1367 KUHPerdota.

Subyek *responsibility* dan subyek kewajiban hukum adalah sama. Dalam teori tradisional, ada dua jenis tanggungjawab: pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan (*based on fault*) dan pertanggungjawab mutlak (*absolut responsibility*).<sup>64</sup> Sedangkan menurut Roscoe Pound, pertanggungjawaban terkait dengan suatu kewajiban untuk meminta ganti kerugian dari seseorang yang terhadapnya telah dilakukan suatu tindakan perugian atau yang merugikan (*injury*), baik oleh orang yang pertama itu sendiri maupun oleh sesuatu yang ada di bawah kekuasaannya.<sup>65</sup>

J. H. Nieuwenhuis menyatakan tanggungjawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan penyebab *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang

---

<sup>62</sup>Hans Kelsen, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara*, h. 83

<sup>63</sup> Munir Fuady, *Teori-Teori Besar Dalam Hukum Grand Theory*, hal. 16.

<sup>64</sup> Jimly Asshiddiqie dan Ali Safa'at, hal. 61.

<sup>65</sup> Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to The Philosophy of Law)*, terjemahan Mohammad Radjab, (Jakarta, 1996), hal. 80.

disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggungjawab atas kerugian tersebut.<sup>66</sup>

Tanggungjawab terhadap kerugian yang disebabkan oleh seseorang lain terdapat dalam ranah hukum perdata. Prinsip tanggungjawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability atau liability based on fault*). Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata selanjutnya disebut KUHPerdata, khususnya Pasal 1365, 1366, dan 1367 KUHPerdata, prinsip ini dipegang teguh yang menyatakan seseorang baru dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilakukannya.

Dengan mengandaikan bahwa tiada sanksi yang ditujukan kepada orang yang menyebabkan kerugian, maka deliknya tidak terpenuhinya kewajiban untuk mengganti kerugian tetapi kewajiban ini pada orang yang dikenai sanksi. Disini orang yang bertanggungjawab terhadap sanksi mampu menghindari sanksi melalui perbuatan yang semestinya, yakni dengan memberikan gantirugi atas kerugian yang disebabkan oleh seorang lain.<sup>67</sup>

Sedangkan menurut Nieuwenhuis, kerugian adalah berkurangnya harta kekayaan pihak yang satu disebabkan oleh perbuatan (melakukan atau membiarkan) yang melanggar norma oleh pihak lain.<sup>68</sup> Kerugian dalam KUHPerdata dapat bersumber dari wanprestasi sebagaimana diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata juncto Pasal 1243 KUHPerdata dan Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata.

Apabila seseorang dirugikan karena perbuatan seseorang lain, sedang diantara mereka itu tidak terdapat sesuatu perjanjian (hubungan hukum perjanjian), maka berdasarkan undang undang juga timbul atau terjadi hubungan hukum antara orang tersebut yang menimbulkan kerugian itu.<sup>69</sup> Hal tersebut diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, yang menegaskan bahwa

---

<sup>66</sup> J.H. Nieuwenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan (Hoofdstukken Verbintenissenrecht)*, terjemahan Djasadin Saragih, (Surabaya: Airlangga University Press, 1985), hal. 115.

<sup>67</sup> Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State*, hal. 10.

<sup>68</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak*, (Jakarta: Rajawali Press, 2008), hal. 81.

<sup>69</sup> AZ. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Cet. Ke-2, (Jakarta: Diapit Media, 2002), hal. 77.

tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Menurut Pasal 1365 KUHPerdara, maka yang dimaksud dengan perbuatan melanggar hukum adalah perbuatan yang melawan hukum yang dilakukan oleh seseorang yang karena salahnya telah menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu sebagai berikut:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.<sup>70</sup>

Dalam ilmu hukum dikenal 3 (tiga) kategori dari perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Perbuatan melawan hukum karena kesengajaan.
- b. Perbuatan melawan hukum tanpa kesalahan (tanpa unsur kesengajaan maupun kelalaian).
- c. Perbuatan melawan hukum karena kelalaian.<sup>71</sup>

Seseorang hanya bertanggungjawab atas dasar kerugian orang lain, dan tanggungjawab ini menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, apabila:

- a. Perbuatan yang menimbulkan kerugian itu bersifat melanggar hukum (perbuatan melanggar hukum);
- b. Kerugian itu timbul sebagai akibat perbuatan tersebut (hubungan causa);
- c. Pelaku tersebut bersalah (kesalahan);
- d. Norma yang dilanggar mempunyai “*strekking*” untuk mengelakkan timbulnya kerugian (relatifitas).

Kasus perjanjian antara Body Sukmaji dengan H. Purnomo serta Sul Afandi harus didasari itikad baik. Asas itikad baik tersurat dalam Pasal 1338

---

<sup>70</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2010), hal. 3.

<sup>71</sup> J.H. Nieuwenhuis, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, hal. 118.

ayat (3) KUHPerdara yang berbunyi: "...Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik."

Para pihak melalui perjanjian diperbolehkan untuk membuat Undang-Undang bagi mereka sendiri, maka pembuatan dan pelaksanaan perjanjian harus di dasari dengan itikad baik, baik sebelum dibuatnya perjanjian, pada saat dibuatnya perjanjian, maupun setelah dibuatnya perjanjian.<sup>72</sup>

Pemberian sanksi sebagai bentuk pertanggungjawaban dapat dilihat dari berbagai aspek yaitu tanggung jawab perdata, tanggung jawab pidana, dan tanggung jawab secara administratif. Sanksi keperdataan merupakan sanksi yang diberikan terhadap kesalahan yang terjadi akibat wanprestasi maupun perbuatan yang melanggar hukum (*onrechtmatigedaad*). Sanksi keperdataan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Para pihak akan dimintakan sanksi apabila merasa dirugikan akibat akta yang bersangkutan cacat hukum sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta yang dibuat secara pura-pura atau simulasi.

Suatu perjanjian dikatakan perjanjian semu atau simulasi apabila perjanjian yang dibuat berbeda dengan pelaksanaannya. Lain kulit lain isi, lain yang tersurat lain pula yang tersirat, ibarat bertopeng dengan raut muka yang cantik sedangkan mukanya sebenarnya buruk. Jadi perjanjian yang diterangkan kepada masyarakat umum atau yang ditulis menyatakan perjanjian yang baik sedangkan yang dilaksanakan sebenarnya tidak sesuai dengan kenyataan yang diumumkan atau yang ditulis.

## **F. Penelitian Terdahulu**

Penelitian tentang kepastian hukum legalitas Akta Jual beli sebagai jaminan utang piutang, tentu sudah banyak yang meneliti. Untuk menghindari kesamaan atau plagiasi maka penulis akan mencantumkan beberapa referensi dari penelitian terdahulu, antara lain:

---

<sup>72</sup> Sudaryat, *Hukum Bisnis Suatu Pengantar*, Cetakan Kesatu, (Bandung: Jendela Mas Pustaka, 2008), hal. 10.

1. Ardiyansah, dengan judul: *Keabsahan Akta Autentik Dalam Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tanah Di Hadapan Notaris Yang Objek Tanahnya Belum Bersertipikat*. Tesis mahasiswa Pascasarjana Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia 2023.

Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Pertama notaris dapat membuat akta PPJB yang objek tanahnya belum bersertipikat selama para pihak bisa membuktikan alas hak kepemilikannya berupa kwitansi, surat saksi dari desa/kelurahan, bukti surat ahli waris, dan surat ukur dari kantor Pertanahan. Terkait nantinya akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang sempurna ia dapat diuji kembali keautentikan dan keabsahannya di pengadilan, dengan catatan selama terpenuhinya syarat sahnya perjanjian. Kedua akta PPJB dan AJB secara fungsi, tujuan dan manfaat berbeda. Akta PPJB ialah syarat untuk mengikat perjanjian sedangkan AJB ialah bukti dasar peralihank hak kepemilikan. Jadi PPJB yang dibuat di hadapan notaris tidak dapat menjadi dasar peralihank hak sebagaimana AJB yang dibuat di hadapan PPAT. Adapun saran yang dapat diberikan adalah bahwa notaris dalam membuat akta harus memperhatikan beberapa hal, menghindari ketidakjelasan informasi yang diberikan para pihak, mengkroscek ulang bukti-bukti dan data yang diberikan oleh para pihak, serta seorang notaris dalam menjalankan jabtannya harus mengutamakan prinsip kehati-hatian agar tidak terjadi kesalahan pembuatan akta autentik dan menghindari permasalahan hukum dikemudian hari. Karena notaris harus menjaga nama baik diri sendiri dan juga nama baik perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia (INI) sesuai sumpah jabatan dan sesuai dengan Kode Etik Notaris.

Penelitian di atas ada kesamaan dan perbedaan dengan yang dilakukan dalam penelitian Tesis ini. Persamaannya yaitu sama-sama meneliti tentang keabsahan akta jual beli sebagai dasar utang piutang berdasarkan perjanjian yang dibuat di depan notaris/PPAT dengan

jaminan atau agunan. Sedangkan yang menjadi pembeda adalah dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori kepastian hukum dan tanggung jawab hukum sebagai pisau analisis dalam menjelaskan materi penelitian Tesis ini.

2. Bara Wisnu, dengan judul: *Keabsahan Jual Beli Rumah Didasari Perjanjian Utang Piutang Disertai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Studi Kasus Rumah Di Jalan Muria Kota Malang)*. Tesis mahasiswa Pascasarjana Universitas Muhammadiyah Malang, 2024.

Hasil penelitian tidak sahnya perjanjian jual beli rumah tersebut, karena surat keterangan waris tanpa persetujuan para ahli waris, pengenaan bunga pinjaman tidak sesuai aturan, kurang cakupnya pihak proses peralihan, adanya pembuatan PPJB pada perjanjian utang piutang, ketidaksesuaian harga jual rumah dengan harga pasar, dan ketidaksesuaian harga yang tertera di PPJB dengan yang diterima penjual, PPJB prematur, pengalihan obyek untuk dijaminan kepada Bank tanpa diketahui oleh para ahli waris. Berimplikasi telah melanggar dari syarat-syarat dan sahnya perjanjian, dikategorikan perbuatan melawan hukum.

Penelitian di atas ada kesamaan dan perbedaan dengan yang dilakukan dalam penelitian Tesis ini. Persamaan nya yaitu sama-sama meneliti tentang keabsahan akta jual beli sebagai dasar utang piutang berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dengan menyertakan jaminan dan agunan. Sedangkan yang menjadi pembeda adalah dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori kepastian hukum, teori perjanjian hukum dan tanggung jawab hukum sebagai pisau analisis dalam menjelaskan materi penelitian tesis ini.

3. Shelby Azzahra, dengan judul: *Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Pembeli Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Merupakan Kelanjutan Adanya Utang Piutang*. JURNAL NOTARIUS Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2023.

Hasil penelitian ditemukan bahwa Perlindungan hukum bagi pembeli dalam akta PPJB yang merupakan kelanjutan adanya utang piutang. Perlindungan hukum terhadap para pihak yang diberikan dalam PPJB sangat kuat karena sifat pembuktian dari PPJB yang dibuat di hadapan pejabat umum dalam hal ini notaris, yaitu dengan cara menandatangani akta tersebut dihadapan Notaris/PPAT yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan PPAT yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta autentik.

Penelitian di atas ada kesamaan dan perbedaan dengan yang dilakukan dalam penelitian Tesis ini. Persamaan nya yaitu sama-sama meneliti tentang keabsahan akta jual beli sebagai dasar hutang piutang berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli dengan jaminan atau agunan. Sedangkan yang menjadi pembeda adalah dalam penelitian ini, penulis menggunakan teori kepastian hukum, teori perjanjian hukum dan tanggung jawab hukum sebagai pisau analisis dalam menjelaskan materi penelitian Tesis ini sedangkan dalam Penelitian di atas menggunakan Teori Perlindunganm Hukum.

4. Elfa Mirnawati Damayantia, Agus Nurudin, dengan judul: *Implikasi Yuridis Atas Akta Pengikatan Jual Beli (APJB) Dan Akta Jual Beli (AJB) Terhadap Perjanjian Utang Piutang*. Jurnal Akta Notaris Vol. 2 No. 1, Juni 2023.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa upaya yang dilakukan oleh Para Penggugat selain gugatan pada tingkat pertama yaitu Kasasi dan PK, sedangkan Upaya yang dilakukan Tergugat I adalah Banding. Implikasi yuridis atas dibuatnya AJB terhadap Perjanjian Utang Piutang adalah akta-akta tersebut batal demi hukum dan sertifikat hak atas tanah yang sudah beralih menjadi atas nama Tergugat I tidak mempunyai kekuatan mengikat.

Penelitian-penelitian di atas ada kesamaannya dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan, yaitu meneliti tentang pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang dasarnya perjanjian utang piutang. Akan tetapi penelitian-penelitian di atas berbeda dengan penelitian yang sedang peneliti lakukan, penelitian yang sedang peneliti lakukan menemukan masalah bahwa pembuatan perikatan jual beli hanya sebatas simulasi bukan sebenarnya, karena pembuatan AJB hanya sepihak. Sedangkan yang bersangkutan tidak menjual objek tersebut hanya merupakan perikatan perjanjian utang piutang. Sehingga dari masalah tersebut memunculkan akibat hukum akan keabsahan legalitas Akta Jual Beli tersebut sehingga sangat merugikan pihak yang lain.

