



Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/Pdt.G/2021/Pnbdg Tentang Legalitas Akta Perjanjian Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang Piutang Karena Adanya Cacat Hukum

Agi Ahmad Najih^{1*}, Fauzan Ali Rasyid², Muhammad Kholid³,

^{1,2,3} Universitas Islam Negeri Sunan Gunung Djati Bandung, Indonesia

agiahmadnajih@gmail.com^{1*}, fauzanalirasyid@uinsgd.ac.id², muhammadkholid@uinsgd.ac.id³

Alamat: Jl. Soekarno-Hatta No.750, Cimenerang, Kec. Gedebage, Kota Bandung, Jawa Barat 40294

Korespondensi Penulis : agiahmadnajih@gmail.com*

Abstract. *The problem of the legality of the agreement of the deed of debt and credit agreement into buying and selling requires legal certainty so that no one is harmed. Normative legal certainty is when a regulation is made and promulgated with certainty because it regulates clearly and logically. Clear in the sense that it does not cause doubt (multi-interpretation) and logical in the sense that it becomes a system of norms with other norms so that it does not clash or cause norm conflicts. Norm conflict arising from rule uncertainty can take the form of norm contestation, norm reduction or norm distortion. This research approach is descriptive analytical which describes legal events that occur as they are and conveys these conditions according to theory and legislation. The research method used in the research is empirical juridical which analyzes the Bandung District Court Decision Number: 162/PDT.G/2021/PN.BDG regarding the Legality of the Deed of Sale and Purchase Agreement as Collateral for Debt and Credit Due to Legal Defects. The results of this study show that; AJB, which should be a proof of transfer of land rights in a real sale and purchase transaction, in this case is used to guarantee debt repayment. This is a deviation from the function of the AJB, which is legally unjustified because it contradicts the principle of *halal causa* (Articles 1335 and 1337 of the Civil Code). Therefore, the AJB made does not meet the elements of a valid *causa*, and therefore can be canceled or even null and void.*

Keywords: *Accounts Payable Guarantee; Legality of Deed of Agreement; Sale and Purchase*

Abstrak. Permasalahan legalitas perjanjian akta perjanjian hutang 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 ia 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. Pendekatan penelitian ini yaitu deskriptif analitis yang menggambarkan peristiwa hukum yang terjadi dengan apa adanya dan menyampaikan kondisi tersebut menurut teori dan peraturan perundang-undangan. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis empiris yang menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN.BDG tentang Legalitas Akta Perjanjian Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang Piutang Karena Adanya Cacat Hukum. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa; 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* (Pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata). Oleh karena itu, AJB yang dibuat tidak memenuhi unsur *causa* yang sah, dan karena itu dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum.

Kata Kunci: Jaminan Hutang Piutang; Jual Beli; Legalitas Akta Perjanjian

1. LATAR BELAKANG

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 KUHPerdara. 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.

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 tanpa memenuhi persyaratan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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.”

Akan tetapi dalam permasalahan hutang piutang dengan jaminan akta jual beli (AJB) bisa diselundupkan hukum, yaitu seseorang yang berhutang 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 dibalikan nama kepada pemberi hutang, dengan alasan untuk supaya mempunyai tanggung jawab untuk melunasinya dan setelah lunas dikembalikan lagi.

Hal ini seperti pada kasus putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PNBDG, dimana hakim memutuskan untuk menyerahkan sebidang tanah dan rumah milik Tn. Body Sukmaji dengan PT. Insan Mas Mandiri yang diwakili oleh H.

Purnomo Subiakto dan pihak ketiga Sul Afandi. Karena dalam akta tersebut telah terjadi jual beli bukan hutang piutang.

Duduk perkaranya bahwa Tn Body Sukmaji meminjam uang kepada H. Purnomo dengan jaminan rumah, kemudian H Purnomo meminta kepada pak Body untuk membalikan nama di AJB rumahnya kepada pemilik uang yaitu Tn. Sul Afandi sebagai bentuk jaminan saja supaya Pak Body segera menebusnya kembali. Dan proses pembalikan nama tersebut di hadapan notaris (PPAT) yang ditunjuk oleh pihak yang mempunyai uang.

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

Perjanjian jual beli ini merupakan perjanjian pura-pura (perjanjian simulasi) karena pada kenyataannya perjanjian hutang 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 hutang 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

Jual beli tersebut mengandung paksaan (*dwang*) atau compulsion (*duress*) yang berkaitan dengan ketentuan Pasal 1323 KUHPerdara 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 atau verbintenis 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. Perjanjian utang piutang biasanya dilatarbelakangi oleh dua hal yang pertama adalah karena perjanjian murni utang piutang dan kedua adalah dilatarbelakangi oleh perjanjian lain.

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 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 klausa atau sebab yang halal. Keempat syarat sahnyanya 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 sahnyanya 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 KUHPerdata). 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 KUHPerdata).

Dalam praktiknya, masyarakat seringkali menyelundupkan hukum dengan membuat 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 mengesakan 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.

Berdasarkan jenis-jenis perjanjian yang ada didalam maupun diluar KUHPerdara, perjanjian hutang piutang atau pinjam-meminjam sebagai salah satu jenis perjanjian yang sampai saat ini masih sering digunakan oleh masyarakat. Menurut R Subekti, Perjanjian Hutang Piutang identik termasuk ke dalam jenis perjanjian pinjam meminjam, hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara. Perjanjian hutang 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.

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. 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.

Peristiwa perjanjian hutang 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-pura (perjanjian simulasi) karena pada kenyataannya perjanjian hutang 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 hutang 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.

Permasalahan legalitas perjanjian akta perjanjian hutang 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 ia 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. 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.

2. METODE PENELITIAN

Pendekatan penelitian ini melalui pendekatan secara deskriptif analitis yang menggambarkan peristiwa hukum yang terjadi dengan apa adanya dan menyampaikan kondisi tersebut menurut teori dan peraturan perundang-undangan. Bersifat deskriptif, karena peneliti berusaha mengetahui dan memaparkan informasi dan data secara faktual dengan cara sistematis dan akurat mengenai Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN.BDG tentang Legalitas Akta Perjanjian Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang Piutang Karena Adanya Cacat Hukum.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian adalah yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris adalah penelitian yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk mengungkapkan permasalahan Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bandung Nomor: 162/PDT.G/2021/PN.BDG tentang Legalitas Akta Perjanjian Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang Piutang Karena Adanya Cacat Hukum.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Akta autentik akan dianggap batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sah objektif perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHP, yakni suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Namun, kualifikasi batal demi hukum tidak dihitung terjadi pada saat itu juga. Hal ini dikarenakan apabila notaris mengetahui bahwa akta tersebut tidak memenuhi syarat sah objektif dan akan dinyatakan batal demi hukum, maka notaris tidak akan membuat akta tersebut. Akta autentik dianggap sebagai akta yang batal demi hukum ketika akta tersebut

selesai ditandatangani, diketahui adanya pelanggaran, terdapat pihak yang merasa dirugikan, dan/atau adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap untuk menyatakan bahwa akta autentik tersebut batal demi hukum. Akta autentik yang dinyatakan batal oleh pengadilan disebabkan oleh adanya kesalahan.

Kesalahan dapat dikarenakan adanya kelalaian yang dilakukan oleh notaris yang membuat akta tersebut, dan/atau karena adanya kelalaian dari para pihak terkait, sehingga menyebabkan kesalahan dan berujung pada pembatalan akta. Untuk membatalkan suatu akta autentik, maka harus dilakukan pembuktian terhadap penyebab ketidakabsahannya baik dari unsur lahiriah, formal dan/atau materiil. Apabila ketidakabsahannya tersebut dapat dibuktikan, maka suatu akta otentik dapat berubah kekuatan pembuktiannya menjadi akta yang terdegradasi layaknya akta dibawah tangan, atau bahkan menjadi batal demi hukum.

Kejadian di atas membuktikan bahwa masih banyak masyarakat yang belum memahami tentang perbuatan hukum yang dilakukannya serta akibat hukum dari perbuatan hukum tersebut. Hal ini merupakan salah satu tugas notaris sebagai pejabat umum untuk membacakan dan menjelaskan mengenai dampak dari perbuatan hukumnya agar tidak mengakibatkan kerugian di salah satu pihak. Notaris sebagai pejabat umum harus memastikan kebenaran dari setiap akta yang dibuatnya, yang mana menunjukkan sikap notaris telah melaksanakan tugas dan jabatannya sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Pasal 5 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, jual beli yang objeknya berupa tanah didasarkan pada hukum adat. Jual beli hukum adat terjadi setelah terpenuhinya asas tunai dan asas terang. Asas tunai artinya adalah pembayaran telah sesuai dengan harga yang disepakati. Asas terang merujuk kepada penyerahan hak dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dua orang saksi. Dengan kata lain dilakukan secara terbuka dan tidak ditutupi.

Hal ini merupakan bentuk pemenuhan syarat sah suatu perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata yang menyebutkan kesepakatan merupakan syarat pertama dari empat syarat sah suatu perjanjian. Syarat sah suatu perjanjian sebagaimana disebutkan Pasal 1320 KUHPerdata adalah sebagai berikut:

- 1) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2) Kecakapan membuat suatu perjanjian;
- 3) Suatu hal tertentu; dan
- 4) Suatu sebab yang tidak terlarang atau halal.

Terdapat tiga sebab batalnya suatu kesepakatan, yaitu adanya unsur paksaan/*dwang*, khilaf/*dwaling*, penipuan/*bedrog* saat proses pembuatan perjanjian. Syarat pertama dan kedua

termasuk syarat subjektif karena berkaitan dengan pihak yang mengadakan perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat termasuk syarat objektif karena menyangkut perbuatan hukum yang dilakukan. Apabila syarat subjektif tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian maka salah satu pihak dapat meminta pembatalan perjanjian tersebut, jika tidak ada permintaan pembatalan perjanjian maka perjanjian tetap sah. Lain halnya jika syarat objektif tidak terpenuhi dalam suatu perjanjian, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Akta notaris dianggap sah sebagai akta autentik jika memenuhi dua syarat penting, yaitu syarat formil dan syarat materiil. Syarat formil berkaitan dengan proses pembuatan akta yang harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimana disebutkan Pasal 38 dan Pasal 44 Undang-Undang Jabatan Notaris, sedangkan syarat materiil berkaitan dengan isi akta. Isi akta adalah kesepakatan para pihak yang dikonstatir oleh notaris. Kegagalan Notaris/PPAT dalam mengkonstituir keinginan para pihak dapat menyebabkan isi Akta tidak menerangkan keinginan para pihak yang sesungguhnya, sehingga Akta Jual Beli tidak sah sebagai akta autentik.

Akta notaris sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai alat bukti berarti memiliki tiga aspek kekuatan pembuktian. Ketiga aspek tersebut adalah:

- 1) Aspek Lahiriah (*uitwendige bewijskracht*) berarti akta tersebut mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sendiri bahwa ia adalah akta autentik, artinya bahwa akta autentik harus diterima, dianggap dan diperlakukan sebagai akta autentik sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Dilihat dari proses pembuatan akta, niat dari para pihak yang datang atau bertemu di hadapan notaris untuk melahirkan suatu alat bukti, maka sejak persiapan pembuatan akta harus sesuai prosedur dan ketentuan Pasal 1868 KUHPdata dan Pasal 38 Undang-Undang Jabatan Notaris.
- 2) Aspek Formil (*formele bewijskracht*) artinya dari akta tersebut membuktikan apa yang dinyatakan dan dicantumkan dalam akta itu adalah yang sebenarnya dan merupakan kehendak para pihak yang kemudian dikonstatir oleh notaris dalam bentuk akta. Hal ini berkaitan dengan proses pembuatan akta autentik yang telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan hukum yang berlaku. Aspek formil menjamin kebenaran tanggal, tanda tangan, identitas para pihak, dan tempat akta dibuat.
- 3) Aspek Materiil (*materiele bewijskracht*) artinya secara yuridis dianggap membuktikan kebenarannya sebagai yang benar, artinya apa yang dijelaskan suatu akta autentik merupakan kebenaran dari para pihak yang membuat akta atau pihak lain yang mendapat hak dan berlaku umum sampai dibuktikan sebaliknya. Hal ini terkait dengan isi akta yang

berupa keinginan dan kehendak para pihak yang membuat akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya.

Penyangkalan terhadap setiap aspek kekuatan pembuktian dilakukan dengan membuktikan di persidangan bahwa suatu akta tidak mengandung salah satu dari ketiga aspek. Pihak yang menyangkal aspek kekuatan pembuktian suatu akta autentik akan dibebankan pembuktian terbalik. Akta autentik yang terbukti tidak memiliki ketiga aspek kekuatan pembuktian akan degradasi. Degradasi artinya suatu akta autentik kehilangan kekuatan pembuktian sepenuhnya, sehingga hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

Kelalaian Notaris/PPAT mengkonstituir keinginan para pihak merupakan pelanggaran terhadap Pasal 38 ayat 3 huruf (c) Undang-Undang Jabatan Notaris, yang mana pasal tersebut menjelaskan bahwa isi Akta merupakan kehendak dan keinginan para pihak. Menurut Pasal 41 dan Pasal 84 Undang-Undang Jabatan Notaris, pelanggaran terhadap Pasal 38 menyebabkan Akta hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Selain itu, Sikap Notaris/PPAT yang lalai saat menjalankan tugas merupakan pelanggaran terhadap Pasal 16 ayat 1 huruf (a) Undang-Undang Jabatan Notaris dan Pasal 3 Kode Etik Jabatan Notaris. Kelalaian Notaris/PPAT merupakan perilaku tidak amanah, tidak jujur, tidak seksama dan tidak menjaga kepentingan para pihak. Perilaku tersebut merupakan sikap yang bertolak belakang dengan ideologi pancasila yang mana sebagai pejabat umum seharusnya mencerminkan sikap jujur, amanah dan menjaga martabat dan nama baik notaris.

Notaris yang melakukan pelanggaran sehingga menyebabkan akta yang dibuatnya cacat hukum diartikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang. Adanya cacat hukum pada Akta PPJB Lunas II menandakan bahwa penggunaan wewenang Notaris/PPAT IPH sebagaimana disebutkan Pasal 15 Undang-Undang Jabatan Notaris tidak sesuai dengan tujuan yang diamanatkan oleh undang-undang. Kesalahan dalam bentuk kelalaian atau kealpaan dapat dianggap menyalahgunakan wewenang karena seorang notaris dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian yaitu selalu bersikap cermat, teliti dan hati-hati dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Hal ini adalah bentuk tanggung jawab notaris terhadap kemampuan profesionalnya baik secara teoritis maupun praktis.

Berdasarkan jenis pelanggaran yang dilakukan notaris, tanggung jawab notaris dibagi menjadi tiga, yaitu:

- a. Secara perdata, bentuk pertanggungjawaban perdata bagi notaris berupa tuntutan ganti kerugian kepada pihak yang merasa dirugikan akibat pelanggaran hukum yang dilakukannya. Akta yang degradasi atau batal demi hukum dapat menjadi alasan bagi

pihak yang mengalami kerugian untuk menuntut biaya ganti rugi kepada notaris yang bersangkutan.

- b. Secara pidana, bentuk pertanggungjawaban pidana bagi notaris dapat berupa sanksi pidana. Pertanggungjawaban pidana bagi notaris timbul apabila notaris terbukti melakukan tindakan pidana berupa penipuan, pemalsuan atau tindakan lain yang diatur dalam hukum pidana terhadap akta yang dibuatnya.
- c. Secara administratif, pelanggaran atau kesalahan yang dilakukan oleh notaris terhadap Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Jabatan Notaris akan diberikan sanksi secara administratif. Sanksi administratif dapat berupa pemberhentian sementara sampai pemberhentian dengan tidak hormat sebagaimana disebutkan Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris. Sanksi administratif tersebut antara lain:
 - a) Peringatan lisan;
 - b) Peringatan tertulis;
 - c) Pemberhentian sementara;
 - d) Pemberhentian dengan hormat;
 - e) Pemberhentian dengan tidak hormat.

Demi menjamin terciptanya kepastian hukum maka diciptakanlah aturan hukum yang tegas yang mengatur setiap perbuatan warga negaranya. Kepastian, ketertiban dan perlindungan hukum menuntut bahwa kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subjek hukum dalam masyarakat. Didasarkan hal tersebut maka terdapat suatu profesi yang berfungsi sebagai pelayanan masyarakat dalam hal pembuktian.

Menurut Pasal 1 angka 1 UUJN Notaris ialah pejabat umum yang memiliki wewenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana yang dimaksud dalam UUJN atau berdasarkan undang-undang yang lain. Jabatan Notaris hadir dalam masyarakat dengan kehendak aturan hukum yang berbentuk Negara sebagai implementasi dari Negara dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dengan tujuan untuk membantu masyarakat dalam rangka memberikan bukti tertulis yang bersifat otentik mengenai keadaan, peristiwa maupun perbuatan hukum dan suatu alat bukti otentik yang diakui oleh Negara.

Notaris mengemban amanat yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat secara umum. Sehingga seorang Notaris wajib memiliki tanggung jawab secara profesional terhadap amanat yang diembannya. Tanggung jawab dan etika profesi berhubungan erat dengan integritas dan moral. Apabila seorang Notaris tidak mempunyai integritas dan moral yang Notaris tersebut tidak memiliki tanggung jawab serta etika profesi yang baik. Profesi tercipta

dikarenakan adanya interaksi antara sesama anggota masyarakat yang berkembang didalam masyarakat itu sendiri. Profesi Notaris harus memiliki etika serta tanggung jawab profesi. Oleh karenanya seorang Notaris harus bertanggungjawab terhadap akta yang telah dibuatnya.

Tanggung jawab yang dimiliki oleh seorang Notaris menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (based on fault of liability). Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan harus memenuhi 4 (empat) unsur pokok, yaitu; adanya perbuatan, adanya unsur kesalahan, adanya kerugian yang diderita, serta adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian. Kesalahan yang dimaksudkan dalam hal ini merupakan unsur yang bertentangan dengan hukum. Jadi dapat dikatakan bahwa tanggung jawab seorang Notaris baru timbul apabila adanya kesalahan yang dilakukan dalam pelaksanaan tugas jabatannya dan kesalahan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang yang meminta jasa pelayanan yang diberikan oleh Notaris tersebut.

Perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Notaris tidak hanya mencakup perbuatan yang langsung melanggar suatu norma hukum melainkan juga dapat mencakup perbuatan lain yang secara langsung melanggar peraturan lain yang berada dalam ruang lingkup kesusilaan, keagamaan dan juga sopan santun. Tanggung jawab Notaris terjadi dalam hubungannya dalam pelaksanaan tugas dan kewajibannya yang diberikan kepada Notaris berdasarkan kewenangan yang dimilikinya. Tanggung jawab tersebut timbul karena adanya kesalahan yang dilakukan Notaris dalam menjalankan tugas dan jabatannya. Sehingga didasarkan kesalahan tersebut maka timbulah kerugian bagi pihak yang menggunakan jasa pelayanan Notaris tersebut.

Tugas dan kewajiban sendiri didasarkan pada kewenangan yang sah. Kewenangan tersebut timbul baik karena perintah dari peraturan perundang-undangan maupun timbul karena suatu perjanjian. Sehingga kewenangan tersebut menimbulkan tanggung jawab kepada pelaksana kewajiban. Seorang Notaris diberi kewenangan dalam pembuatan suatu akta otentik oleh karenanya Notaris wajib memenuhi persyaratan yang telah ditentukan agar akta tersebut dinyatakan sebagai akta otentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Konsekuensi terhadap akta otentik yang dibuat oleh Notaris adalah Notaris tersebut harus bertanggung jawab apabila terjadi pelanggaran atau penyimpangan persyaratan pembuatan akta yang akan menyebabkan tidak sahnya akta yang dibuat oleh Notaris tersebut.

Pemberian sanksi sebagai bentuk pertanggungjawaban Notaris 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

(*onrechtmatiggedaad*). Sanksi keperdataan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Notaris akan dimintakan sanksi apabila mendapat gugatan dari pada penghadap yang merasa dirugikan akibat akta yang bersangkutan cacat hukum sehingga mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Hal ini sesuai dengan konstruksi hukum kedudukan Notaris di Indonesia yang menyatakan bahwa Notaris bukanlah sebagai pihak dalam akta dan Notaris hanya memformulasikan keinginan para pihak agar tindakannya dituangkan ke dalam bentuk akta otentik yaitu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Notaris sebagai pejabat yang berwenang. Berdasarkan konstruksi hukum seperti itu maka akan sulit diterima berdasarkan logika apabila seorang Notaris dijadikan sebagai tergugat berkaitan dengan akta yang dibuat dihadapan Notaris. Notaris memiliki kewenangan untuk melaksanakan tugas jabatannya selama kewenangan tersebut melekat padanya. Batas pertanggungjawaban Notaris ada selama Notaris memiliki kewenangan.

Jadi dalam perkara ini apabila Notaris diminta sanksi pertanggungjawaban secara perdata maka hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu apakah Notaris melakukan perbuatan yang melanggar hukum berkaitan dengan apa yang telah disampaikan oleh para penghadap kepada Notaris. Apabila ternyata yang menjadi permasalahannya ada diantara para pihak tersendiri maka Notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban. Dalam perkara ini yang menjadi permasalahannya adalah objek perjanjian yang belum jelas kepemilikan karena dokumen surat belum lengkap dan penjual tidak menyampaikan bahwa tanah dikuasi oleh pihak lain. Sehingga dalam hal ini Notaris tidak bisa dimintai tanggung jawab secara perdata kecuali dapat dibuktikan bawah dalam pembuatan akta tersebut Notaris mengetahui hal tersebut dan tidak menjelaskannya kepada para penghadap.

Kemudian mengenai sanksi berupa tanggung jawab secara pidana terkait dengan tugas pelaksanaan jabatan Notaris yang membuat alat bukti yang dibutuhkan oleh para penghadap untuk suatu tindakan hukum tertentu. Dalam pembuatan akta Notaris melakukannya berdasarkan alat bukti, keterangan atau pernyataan para pihak yang dinyatakan, diterangkan serta diperlihatkan kepada Notaris. Disamping itu Notaris juga berperan dalam memberikan nasehat hukum kepada para pihak terkait permasalahan yang sedang dihadapi oleh para penghadap. Nasehat yang diberikan oleh Notaris kepada para penghadap yang kemudian dituangkan ke dalam akta maka hal tersebut tetap dianggap sebagai keinginan dan keterangan para pihak dan bukan sebagai keterangan atau pernyataan dari Notaris. Pengenaan sanksi pidana terhadap Notaris berkaitan dengan apakah Notaris memberikan keterangan palsu dalam pembuatan aktanya. Jika Notaris memberikan keterangan palsu maka harus dibuktikan apakah

Notaris secara sengaja (culpa) atau khilaf bersama-sama para pihak membuat akta yang diniatkan untuk melakukan suatu tindak pidana. Apabila Notaris terbukti melanggar hal tersebut secara sengaja maka wajib bagi Notaris untuk diberikan sanksi pidana. Dalam kaitanya dengan hal tersebut maka untuk meminta keterangan Notaris atas laporan pihak tertentu berdasarkan Pasal 66 UUJN disebutkan bahwa jika Notaris dipanggil oleh Kepolisian, Kejaksaan, atau Hakim maka instansi yang akan memanggil Notaris wajib meminta persetujuan Majelis Kehormatan Notaris. Apabila ketentuan dari asal ini dikesampingkan maka perbuatan tersebut dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang melanggar peraturan perundang-undangan.

Selain sanksi keperdataan dan pidana yang dapat dijatuhkan terhadap Notaris apabila melakukan pelanggaran terdapat sanksi administrasi. Sanksi administrasi bagi Notaris ini diatur dalam UUJN. Dalam Pasal 85 UUJN disebutkan bahwa terhadap Notaris dapat dikenai sanksi berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan juga pembehentian dengan tidak hormat.

Sebagai suatu perjanjian maka tidak menutup kemungkinan bahwa perjanjian tersebut akan batal. Batal yang dimaksudkan dalam hal ini adalah perjanjian tersebut batal karena terdapat syarat yang menyebabkan batalnya perjanjian atau batal karena adanya permohonan batal dari para pihak. Apabila suatu perjanjian batal karena tidak terpenuhinya syarat objektif dari suatu perjanjian maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Sehingga konsekuensi dari hal tersebut adalah perjanjian dianggap tidak pernah dibuat dan tidak mengikat siapapun. Hal inilah yang menjadi permasalahan apabila salah satu pihak telah melakukan kewajibannya sementara perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada dan tidak mengikat siapapun. Oleh karena itu terhadap hal tersebut maka diperlukan adanya perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

Sehubungan dengan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang dirugikan maka perlu dijelaskan terlebih dahulu makna dari perlindungan hukum itu sendiri. Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu di berikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dikarenakan sifat sekaligus tujuan hukum menurutnya adalah memberikan perlindungan (pengayoman) kepada masyarakat, yang harus diwujudkan dalam bentuk adanya kepastian hukum. Perlindungan hukum merupakan tindakan yang bersifat preventif dan represif. Sehingga dapat dikatakan bahwa perlindungan memiliki arti perbuatan melindungi sementara hukum merupakan sebuah aturan dalam rangka menjamin dan menjaga kepentingan semua pihak. Sehingga perlindungan hukum dapat diartikan sebagai perbuatan

yang memberikan perlindungan kepada para pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 1491 KUH Perdata seharusnya penjual didalam melakukan transaksi terkait jual beli terlebih dahulu telah menjamin bahwa objek tersebut dikuasai dengan aman tanpa adanya gangguan dari pihak lain serta menjelaskan terkait hal-hal penting mengenai objek sehingga tidak ada cacat tersembunyi. Hal inilah yang disebut sebagai tindakan preventif guna mencegah teradinya hal-hal yang akan merugikan kedua belah pihak. Kemudian mengenai perlindungan hukum represif apabila telah terjadi pelanggaran hukum maka dalam hal ini penegakan hukumnya dapat berupa pemberian denda atau ganti kerugian kepada pihak pembeli yang beritikad baik namun karena salah satu pihak tidak bisa memenuhi kewajiban sebagaimana yang telah disepakati maka dapat memperoleh ganti kerugian sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1267 KUH Perdata.

Jual beli dianggap telah terjadi ketika para pihak telah mencapai kata sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan tersebut belum diserahkan, 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 hutang 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 aksesoir terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan suatu utangpiutang.

Hubungan hukum antara pemberi hutang dan penerima hutang dapat berjalan dengan baik, apabila kedua belah pihak menjalankan semua kewajiban tepat pada waktunya sesuai yang telah tertuang di dalam perjanjian. Tentunya untuk mengantisipasi permasalahan tersebut, salah satunya perbuatan hukum tersebut harus dituangkan ke dalam perjanjian tertulis. Diperlukan perjanjian secara tertulis sebagai hubungan hukum antara pemberi dengan penerima utang yaitu perjanjian utang piutang yang merupakan alat bukti yang kuat bagi

pemberi utang. Agar dapat lebih memberikan kepastian hukum, maka perjanjian pinjam meminjam sebaiknya dituangkan secara tertulis dalam akta autentik. Perjanjian utang piutang merupakan perjanjian pokok sebagai dasar perikatan antara pemberi dengan penerima utang. Untuk beberapa macam utang piutang, terdapat syarat agar penerima utang menyertakan barang miliknya (baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak) sebagai syarat untuk dijadikan sebagai jaminan hutang atau agunan.

Fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor: 162/PDT.G/2021/PNBDG, yang mengadilkan perkara antara Su Afandi bertempat tinggal di Jalan Primadana VII Blok C8 No. 40 RT. 06 RW. 10 Kelurahan Jatisari, Kecamatan Jatiasih, Kota Bekasi, Prov. Jawa Barat, selanjutnya disebut Pihak Penggugat melawan Bodi Sukmaji, beralamat di Binong Kulon (sekarang Gang Binong Kulon I) Nomor: 192/126 RT.06 RW. 01 Kelurahan Binong, Kecamatan Batununggal, Kota Bandung Jawa Barat. Pejabat Pembuat Akta Tanah Jeanny Suzanna Yusman, SH., beralamat di Jalan Purwakarta, Komp. Bougenville Blok J No. 11 Kelurahan Antapani Tengah, Kecamatan Antapani, Kota Bandung, selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I. Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung, Beralamat di Jalan Soekarno Hatta No.586, Sekejati, Buahbatu, Kota Bandung selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II.

Bahwa Tn Body Sukmaji meminjam uang kepada H. Purnomo dengan jaminan rumah, kemudian H Purnomo meminta kepada pak Body untuk membalikan nama di AJB rumahnya kepada pemilik uang yaitu Tn. Sul Afandi sebagai bentuk jaminan saja supaya Pak Body segera menebusnya kembali. Dan proses pembalikan nama tersebut di hadapan notaris (PPAT) yang ditunjuk oleh pihak yang mempunyai uang.

Untuk mendapatkan kepastian dari pemberi pinjaman dalam pembayaran angsuran atas utangnya, biasanya pemberi pinjaman melakukan tindakan-tindakan pengamanan/perlindungan dan meminta kepada debitur agar mengikatkan suatu barang tertentu sebagai jaminan dalam perjanjian hutang piutang tersebut. Hal itu bertujuan agar pihak kreditur terlepas dari risiko atau setidaknya-tidaknya memikul risiko yang sekecil-kecilnya, karena kreditur senantiasa ingin mendapatkan kepastian bahwa pinjaman uang yang dilepaskan/diberikan itu dipergunakan sesuai dengan kebutuhan dan tujuannya, serta dapat dikembalikan dengan aman dan tepat waktu.

Perbuatan hukum membaliknamakan jaminan berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 385 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 384 atas nama Midin Ginting menjadi atas nama H. Ridwan merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak

yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat kita temui dalam ketentuan Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah).

Permasalahan hukum terjadi dalam perjanjian pinjam meminjam tersebut, antara Tn. Body Sukmaji mengalami kemacetan, sehingga tidak bisa mengembalikan pinjaman ke PT. Insan Mas Mandiri yang diwakili oleh H. Purnomo Subiakto dan pihak ketiga Sul Afandi. Terlebih lagi, yang sangat mengagetkan Tn. Body, tiba-tiba sekarang Tn. Sul Afandi meminta agar Tn. Body mengosongkan dan meninggalkan tanah/rumah sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Milik, dengan alasan tanah/rumah tersebut telah dibeli oleh Sul Afandi berdasarkan Akta Jual Beli (AJB pura-pura/formalitas) dan Sertipikat Hak Milik tersebut yang semula tercatat atas nama Tn. Body telah dibalik namakan menjadi atas nama Tn. Sul Afandi.

Terhadap hal ini, pihak Tn. Body telah berupaya untuk menyelesaikan masalah ini dengan cara musyawarah dan kekeluargaan, dan Tn. Sul Afandi memberi kelonggaran dengan memberi waktu, akan tetapi pada waktunya juga Tn. Body belum sanggup mengembalikan, sehingga Tn. Sul Afandi mengajukan ke Pengadilan Negeri Bandung.

Dalam perkara ini, perbuatan hukum jual beli yang terjadi antara Tn. Body Sukmaji dengan Tn. Sul Afandi didasari untuk jaminan dari hutang piutang atau pinjam meminjam sebelumnya oleh mereka, atas inisiatif dari H. Hartono dalam memberikan kepastian atas pinjaman yang diberikan kepada Tn Body Sukmaji. Dasar hukum dalam melakukan perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, untuk syarat sahnya perjanjian jual beli tersebut harus memenuhi ketentuan dalam Pasal 1320 KUHPerdara sebagaimana sama dengan penjelasan sebelumnya pada perjanjian pinjam meminjam di atas. Dikarenakan objek jual beli disini adalah tanah, maka syarat lainnya juga harus terpenuhi berdasarkan syarat materil dan formil yaitu:

- a. Syarat Materil, meliputi penjual maupun pembeli adalah pihak yang memang berhak melakukan transaksi jual-beli dan objek jual beli (tanah) tidak dalam sengketa.
- b. Syarat Formil, akta jual beli harus dibuat oleh PPAT berdasarkan PP Pendaftaran Tanah.

Menurut Gustav Radbruch, kepastian hukum itu adalah kepastian undang- undang atau peraturan, segala macam cara, metode dan lain sebagainya harus berdasarkan undang-undang atau hukum tertulis ditulis oleh lembaga yang berwenang, mempunyai sanksi yang tegas, sah dengan sendirinya ditandai dengan diumumkannya di Lembaga Negara. Konsep kepastian hukum yang digunakan dalam penelitian tesis ini, yaitu:

- a) Kepastian hukum dibutuhkan masyarakat untuk menciptakan ketertiban dalam masyarakat itu sendiri;

- b) Ketertiban dalam masyarakat diwujudkan dengan adanya aturan hukum yang mengatur kehidupan bermasyarakat;
- c) Aturan dalam masyarakat dapat berbentuk ketentuan perundang-undangan atau aturan lainnya maupun ketentuan yang lahir dari putusan hakim di pengadilan.

Menurut penulis, bahwa dari awal perbuatan jual beli atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Milik atas nama Tn. Sul Afandi sudah tidak ada kepastian hukum dikarenakan dasar dari perjanjian jual beli yang dilakukan oleh Tn. Body dengan Tn. Sul Afandi adalah sebagai jaminan dari hutang piutang atau pinjam meminjam. Hal ini, menjelaskan terdapat cacat hukum dalam perjanjian jual beli tersebut, dikarenakan awalnya pihak Body Sukmaji tidak memiliki kehendak untuk menjual tanah tersebut kepada Sul Afandi. Sebagaimana pendapat J. Satrio mengatakan bahwa “perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak adalah perjanjian yang bukan didasarkan pada kehendak sepakat yang murni tetapi diberikan karena kekeliruan, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan”.

Menurut penulis, perbuatan peralihan hak atas tanah milik Body Sukmaji melalui jual beli yang dilakukan H. Hartono beralih ke Sul Afandi merupakan perbuatan melawan hukum yang dapat berakibat pada keabsahan akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. Yang dimaksud perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan atau tidak berbuat sesuatu yang mengakibatkan timbulnya kerugian bagi orang lain tanpa sebelumnya ada suatu hubungan hukum, kewajiban mana ditujukan terhadap setiap orang pada umumnya dan dengan tidak memenuhi kewajibannya tersebut dapat diminta suatu ganti rugi

Agar suatu perbuatan dapat dikategorikan sebagai suatu perbuatan melawan hukum, maka harus memenuhi unsur-unsur perbuatan yaitu perbuatan tersebut melanggar hukum, adanya kerugian bagi korban, adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian dan hubungan sebab akibat. Penjelasan unsur-unsur perbuatan melawan hukum tersebut di atas, akan dikaitkan dengan fakta hukum berdasarkan Putusan Nomor 162/PDT.G/2021/PNBDG, sebagai berikut:

- a. Adanya suatu perbuatan Perbuatan disini dimaksudkan bahwa si pelaku berbuat sesuatu (dalam arti aktif) maupun tidak berbuat sesuatu (dalam arti pasif). Perbuatan yang dimaksud dalam perkara ini, yaitu peralihan hak atas tanah melalui jual beli terhadap tanah dan bangunan milik Body Sukmaji yang dibuat di hadapan Notaris/PPAT berdasarkan Akta Jual Beli ke atas nama Sul Afandi.
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum Perbuatan tersebut melanggar hukum, manakala pelaku tidak melaksanakan apa yang diwajibkan oleh undang-undang, ketertiban umum

dan atau kesusilaan, maka perbuatan pelaku dalam hal ini dianggap telah melanggar hukum, sehingga mempunyai konsekuensi tersendiri yang dapat dituntut oleh pihak lain yang merasa dirugikan.

- b. Hubungan hukum jual beli tanah dan bangunan milik Body Sukmaji dengan Sul Afandi dengan objek jual beli yang merupakan jaminan dari perjanjian pinjam meminjam uang. Adapun untuk supaya Body Sukmaji dapat mengembalikan pinjaman dan untuk ketenangan pihak peminjam, maka dibuatkan Akta Jual beli tanah dan bangunan tersebut dibuat di hadapan PPAT dilanjutkan dengan membaliknamakan ke atas nama Sul Afandi. Setelah beberapa waktu kemudian, pihak Sul Afandi meminta secara paksa Body Sukmaji agar mengosongkan tanah dan bangunan tersebut. Hal ini, berakibat terjadi sengketa akibat perbuatan peralihan hak atas tanah yang melanggar hak orang lain dan ketertiban umum.
- c. Adanya kesalahan dari pihak pelaku Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum jika dipenuhi unsur-unsur kesengajaan, kelalaian dan tidak ada alasan pemaaf atau alasan pemaaf, seperti *overmacht*. Dalam perkara ini, kesalahan yang dilakukan Sul Afandi merupakan perbuatan yang disengaja untuk memiliki tanah dan bangunan milik Body Sukmaji dengan cara melakukan jual beli tanah dan bangunan dengan alasan untuk memberi pinjaman.
- d. Adanya kerugian Adanya kerugian bagi korban, yang dimaksud dengan kerugian, terdiri dari kerugian materil dan kerugian immateril. Akibat suatu perbuatan melanggar hukum harus timbul adanya kerugian di pihak korban, sehingga membuktikan adanya suatu perbuatan yang melanggar hukum secara luas. Akibat peralihan hak atas tanah dan bangunan milik Body Sukmaji melalui jual beli pura-pura antara Body Sukmaji dan Sul Afandi tersebut, mengakibatkan kerugian pada Body Sukmaji yaitu hilangnya hak kepemilikan atas tanah dimana awalnya untuk jaminan tetapi setelah Sul Afandi membalikkan ke atas namanya, pihak Body Sukmaji dipaksa keluar dari tanah dan bangunan yang ditempatinya saat ini.
- e. Adanya hubungan kausal perbuatan dengan kerugian Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan pelaku haruslah kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan itu bukan karena sebab yang lain, atau dengan kata lain ada hubungan sebab akibat antara kerugian yang timbul dengan perbuatan yang dilakukan si pelaku. Dalam perkara ini, hubungan kausal perbuatan peralihan hak atas tanah melalui jual beli dengan objek jual beli merupakan sebelumnya adalah objek jaminan hutang piutang. Perjanjian Jual beli tanah yang

dilakukan tersebut dilakukan untuk memiliki secara melawan hukum objek jaminan yang berakibat Body Sukmaji mengalami kerugian yaitu hilangnya hak kepemilikan atas tanah berdasarkan perintah Sul Afandi untuk mengosongkan tanah dan bangunan yang saat ini masih ditempati Body Sukmaji.

Selain itu, dalam melakukan perjanjian jual beli antara Body Sukmaji dengan Sul Afandi merupakan jual beli secara formalitas sebagai fakta hukum di Pengadilan bahwa:

Jual Beli tersebut atas kesepakatan Body Sukmaji dengan Sul Afandi hanyalah formalitas, karena sebenarnya tidak terjadi jual beli, dan Body Sukmaji juga kenyataannya tidak menerima pembayaran jual beli dimaksud, dan nilai jual beli dalam Akta Jual Beli dimaksud tidak sesuai dengan harga yang sebenarnya (harga pasaran).

Berdasarkan uraian fakta hukum tersebut, terdapat cacat hukum dalam perjanjian jual beli tersebut dengan didasari hutang piutang atau pinjam meminjam sehingga terhadap Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor: 632/Binong, sebagaimana Surat Ukur No. 00127/Binong/1998 tanggal 12 Oktober 1998 seluas 141 m², NIB. 00127, atas nama Sul Afandi (Penggugat) yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Bandung (Turut Tergugat II) padahal Tergugat telah menjual kepada Penggugat berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017.

Menurut penulis, alasan hukum lainnya yang dapat dijadikan pertimbangan dalam menyatakan tidak sah dan tidak mengikat bagi Body Sukmaji dan Sul Afandi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 06/2014, tertanggal 28 Januari 2014 dan Akta Jual Beli Nomor 05/2014, tertanggal 28 Januari 2014 yang dibuat di hadapan PPAT Jeanny Suzanna Yusman, SH, yaitu penyalahgunaan keadaan oleh pihak H. Hartono sebagai pemberi jaminan dan pembeli. Mengenai penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* adalah suatu perbuatan sedemikian rupa yang dilakukan oleh salah satu pihak terhadap pihak lain yang terikat dalam perjanjian dengan memanfaatkan posisi yang tidak seimbang salah satu belah pihak dengan tujuan untuk mengambil keuntungan ekonomis semata. Keadaan yang tidak seimbang tersebut dapat berupa keterpaksaan, kurangnya pertimbangan atau ketergantungan pihak yang satu terhadap pihak yang lain.

Ajaran penyalahgunaan keadaan merupakan hal baru dalam hukum perdata di Indonesia dan belum diatur di dalam KUHPerdata, akan tetapi penyalahgunaan keadaan sudah diterapkan dalam praktek peradilan, meskipun dalam berbagai putusan hakim tidak secara tegas menyatakan bahwa suatu pembatalan perjanjian didasarkan atas alasan adanya penyalahgunaan keadaan, tetapi atas alasan tidak adanya keadilan dan kepatutan dalam

perjanjian sehingga menyebabkan pihak yang satu memikul beban yang lebih besar akibat posisi tawar yang tidak seimbang dengan pihak lain.

Meskipun ajaran penyalahgunaan keadaan belum tercantum dalam KUHPerdara sebagai alasan untuk membatalkan suatu perjanjian. Namun hakim karena wewenangnyanya dapat menciptakan hukum baru atau menafsirkan suatu peraturan yang ada atau suatu kebiasaan yang terjadi dalam praktek hukum. Sehingga hakim dapat mengkualifisir beberapa ajaran tertentu misalnya ajaran tentang itikad baik, keadilan atau kepatutan ke dalam ajaran penyalahgunaan keadaan sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian. Menurut penulis, perkara antara Body Sukmaji dan Sul Afandi tentang peralihan hak atas tanah dan bangunan melalui jual beli ini merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pihak H. Hartono untuk mendapatkan kesepakatan yang merupakan salah satu syarat terpenuhinya perjanjian jual beli. Hal ini, dapat dibuktikan berdasarkan fakta hukum di Pengadilan yang menjelaskan bahwa alasan dari pihak H. Hartono untuk mendapatkan jaminan atas hutangnya Body Sukmaji untuk pinjaman uang. Selain itu, Body Sukmaji tidak pernah berniat untuk menjual tanah dan bangunan miliknya yang sekarang atau saat ini menjadi tempat tinggalnya kepada orang lain atau kepada Sul Afandi.

Sebagaimana pendapat Ahmad Miru, menyatakan penyalahgunaan keadaan terjadi apabila orang mengetahui atau seharusnya mengerti bahwa pihak lain karena suatu keadaan khusus seperti keadaan darurat, ketergantungan, tidak dapat berpikir panjang, keadaan jiwa yang abnormal atau tidak berpengalaman tergerak untuk melakukan suatu perbuatan hukum meskipun ia tahu atau seharusnya mengerti sebenarnya ia harus mencegahnya.

Akan tetapi, untuk mendapatkan pinjaman tersebut, maka Body Sukmaji menyepakati apa yang dikatakan pihak Sul Afandi yaitu agar dilakukan jual beli pura-pura atas tanah dan bangunan milik Body Sukmaji yang selanjutnya dibaliknamakan ke atas nama Sul Afandi. Padahal sebelumnya, pihak Body Sukmaji memberikan jaminan sertipikat hak milik yang masih atas namanya kepada H. Hartono. Terhadap hal ini, perjanjian jual beli yang telah dibuatkan akta jual beli di hadapan PPAT tersebut cacat hukum untuk memenuhi dan/atau mendapatkan kesepakatan dari pihak Body Sukmaji.

Untuk menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli diperlukan adanya persyaratan formil bagi penjual atau pemilik hak atas tanah merupakan kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah tersebut. Prosedur jual beli hak atas Tanah telah ditetapkan menurut ketentuan yang berlaku, yakni Undang-undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok

Agraria (UUPA) dan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Syarat-syarat jual beli atas tanah yang merupakan syarat materil dan formil diatur dalam ketentuan Pasal 37 PP Pendaftaran Tanah, sebagai berikut:

1. Syarat Materiil, tertuju pada subjek dan objek hak yang hendak diperjualbelikan. Pemegang hak atas tanah harus mempunyai hak dan berwenang untuk menjual hak atas tanah. Di samping itu pembeli juga harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subjek) hak dari hak atas yang membeli objek jual beli. Syarat materiil yaitu: orang yang berhak melakukan jual beli (pembeli dan penjual), obyek yang diperjual belikan tidak dalam sengketa.
2. Syarat Formal, merupakan formalitas transaksi jual beli tersebut. Formalitas tersebut meliputi akta yang menjadi bukti perjanjian jual beli serta pejabat yang berwenang membuat akta tersebut. Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka syarat formil jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Sebagaimana dalam peraturan pemerintah No. 24/1997 jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang akan mengeluarkan akta jual beli, akta tersebut sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran tanah, di kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan atau dikualifikasikan sebagai akta otentik.

Dengan terpenuhinya syarat materil dan formil dalam membuat akta jual beli tersebut di atas, dilanjutkan dengan membaliknamakan ke pihak pembeli ke Badan Pertanahan Nasional untuk kepentingan para pihak mendapatkan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah. Pada penjelasan sebelumnya, bahwa diketahui antara pihak Body Sukmaji dengan H. Hartono dan Sul Afandi terdapat hubungan hukum yaitu Perjanjian hutang piutang atau pinjam meminjam kemudian menjadi Akta Jual Beli (AJB) Nomor: 15/2017 yang dibuat dihadapan Jeanny Suzanna Yusman, SH. (Turut Tergugat I) Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tertanggal 21 Maret 2017.

Gugatan perbuatan melawan hukum yang diajukan Sul Afandi terhadap Body Sukmaji merupakan upaya untuk mendapatkan kepastian hukum melalui putusan pengadilan sebagaimana teori kepastian hukum oleh Gustav Radbruch yang menyatakan bahwa “kepastian hukum berupa aturan dalam masyarakat dapat berbentuk ketentuan perundang-undangan atau aturan lainnya maupun ketentuan yang lahir dari putusan hakim di pengadilan”.

Permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian tesis ini, mengenai keabsahan jual beli tanah berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) atas nama Sul Afandi Nomor 15/2017 yang dibuat oleh Jeany Suzanna Yusman, SH, (Turut Tergugat I) sebagai PPAT Tertanggal 21 Maret 2017

adalah sah dan berkukuatan hukum, dimana berdasarkan Putusan Majelis Hakim tingkat PN, PT dan Kasasi menyatakan jual beli yang dilakukan telah sesuai (sah) dengan syarat perjanjian jual beli dan syarat materil dan formil pembuatan akta jual beli. Akan tetapi, Putusan Majelis Hakim tingkat Kasasi menolaknya karena tidak terpenuhi syarat formil dan materil.

Penjelasan terhadap uraian putusan Majelis Hakim tersebut di atas, bahwa Majelis Hakim tingkat Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 15/2017 yang dibuat oleh Jeany Suzanna Yusman, SH. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sah dan mengikat bagi pihak Body Sukmaji (penjual) dengan Sul Afandi (pembeli), hal ini berakibat objek tanah yang telah dibaliknamakan ke atas nama Sul Afandi merupakan milik dari Sul Afandi.

KESIMPULAN DAN SARAN

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 (Pasal 1335 dan 1337 KUH Perdata). Causa perjanjian dalam kasus ini tidak dilandasi oleh kehendak untuk melakukan jual beli riil, melainkan untuk menyamarkan utang piutang sebagai transaksi jual beli. Oleh karena itu, AJB yang dibuat tidak memenuhi unsur causa yang sah, dan karena itu dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum. Akta Jual Beli yang dibuat berdasarkan hubungan utang piutang adalah tidak sah, karena bertentangan dengan ketentuan tentang causa yang halal dan prinsip kehendak bebas dalam perjanjian.

DAFTAR REFERENSI

- Adjie, H. (2011). Kebatalan dan pembatalan akta notaris. PT Refika Aditama.
- Adjie, H. (2018). Penafsiran tematik hukum notaris Indonesia berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris. PT Refika Aditama.
- Adjie, H. (2020). Problematika dan solusi terpilih tentang hukum kenotariatan Indonesia. Citra Aditya Bakti.
- Aman, M. E. P. T. (1989). Kredit perbankan. Liberty.
- Amiluhur Priaji, S. A. (2022). Tanggung jawab notaris atas akta yang tidak menerapkan asas kehati-hatian (Tesis, Universitas Islam Indonesia).

- Badria Hakim, P. H. (2020). 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*, 2(2).
- Budiarti, K. U. S., Koeswarni, E., & Erni, D. (2021). Perlindungan hukum bagi pembeli dalam akta jual beli yang batal demi hukum berdasarkan putusan hakim. *Notary Indonesia*, 3(1).
- Budiono, H. (2011). *Ajaran hukum perjanjian dan penerapannya di bidang kenotariatan*. PT Citra Aditya Bakti.
- Darus, M. L. H., & Khairandy, R. (2016). *Hukum notaris dan tanggung jawab notaris*. FH UII Press.
- Dja'iss, M., & Koosmargono, R. (2008). *Membaca dan mengerti HIR*. Penerbit Universitas Diponegoro.
- Fuady, M. (2005). *Perbuatan melawan hukum: Pendekatan kontemporer*. PT Citra Aditya Bakti.
- Fuady, M. (2013). *Hukum jaminan utang*. Erlangga.
- Fuady, M. (2014). *Teori-teori besar dalam hukum: Grand theory (Cet. ke-3)*. Kencana Prenadamedia Group.
- Ghofur, A. (2009). *Lembaga kenotariatan Indonesia: Perspektif hukum dan etika (Cet. pertama)*. UII Press.
- Hadi Darus, M. L., & Khairandy, R. (2016). *Hukum notaris dan tanggung jawab notaris*. FH UII Press.
- Hartanto, J. A. (2014). *Problematisasi jual beli tanah belum bersertifikat*. Laksabang Mediatama.
- Lisdiyono, E., & Tunaswatia, A. (2023). Pembatalan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual karena adanya cacat hukum akta. *Jurnal Akta Notaris*, 2(1).
- Miru, A. (2011). *Hukum kontrak dan perancangan kontrak*. Rajawali Pers.
- Putri Hilaliatul Badria Hakim. (2020). Implikasi yuridis akta jual beli yang dikategorikan sebagai akta simulasi. *Jurnal Indonesia Notary*, 2(2).
- Rahman, F. A. (2018). *Penerapan prinsip kehati-hatian notaris dalam mengenal para penghadap (Skripsi, Universitas Islam Indonesia)*.
- Salim, H. S. (2006). *Pengantar hukum perdata tertulis*. Sinar Grafika.
- Salim, H. S. (2016). *Teknik pembuatan akta tanah pejabat pembuat akta tanah*. Rajawali Pers.
- Sari, N. W. W., & Badriyah, S. M. (2024). 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*, 4(4).

- Subekti, & Tjitrosudibio. (2006). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata: Burgerlijk Wetboek. Pradnya Paramita.
- Subekti, & Tjitrosudibio. (2008). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. PT Pradnya Paramita.
- Supramono, G. (2013). Perjanjian utang piutang. Kencana Prenada Media Group.
- Syaifurahman, & Adjie, H. (2011). Aspek pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta. CV. Mandar Maju.
- Thamrin, H. (2010). Pembuatan akta pertanahan oleh notaris. LaksBang PRESSindo.
- Ulfa, V. A., & Nursadi, H. (2023). Tanggung jawab notaris terhadap akta PPJB dengan merumuskan pemberian kuasa mutlak (Studi Putusan Pengadilan Negeri Nomor 27/Pdt.G/2019/PN.Krs). Pakuan Law Review (PALAR), 8(1).
- Wardhani, L. C. (2017). Tanggung jawab notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan. Lex Renaissance, 2(1).