

# KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN UTANG-PIUTANG DI BALIK PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI

Oleh :

**Christopher Nicolas Cowandy**

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Surabaya

Email: christopherncx@gmail.com

## Abstrak

Beberapa tahun terakhir di Indonesia banyak terjadi fenomena mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan oleh masyarakat di hadapan notaris. Kedua pihak tersebut melakukan perjanjian utang-piutang di bawah tangan dan pihak debitur bersedia menjaminkan sertifikat asetnya yang berupa tanah atau rumah kepada pihak kreditur dengan menandatangani PPJB dengan Kuasa Menjual di hadapan notaris. Masalah kemudian timbul saat pihak kreditur melakukan pembalikan nama sertifikat di Badan Pertanahan Nasional tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak debitur. Penelitian ini bertujuan untuk meneliti apakah Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan adalah sah jika terdapat perjanjian lain di baliknya, selain itu bagaimanakah kepastian hukum bagi Perjanjian Utang Piutang yang dilakukan itu. Metode yang digunakan untuk penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif yang mengacu kepada penelitian kepustakaan dan undang-undang kemudian dilakukan pengumpulan dan analisa data setelah itu ditarik kesimpulan menggunakan metode pemikiran deduktif. Dari hasil penelitian ini diharapkan diperoleh pemahaman tentang keabsahan dan kepastian hukum Perjanjian Utang-Piutang dengan yang dilakukan dengan jaminan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

**Kata kunci:** utang piutang, ikatan jual beli, notaris

## 1. PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian yang dibuat oleh pihak penjual dan pembeli yang dilakukan di hadapan notaris sebelum terjadinya pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah atau bangunan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Biasanya perjanjian ini dilakukan karena adanya syarat-syarat atau unsur-unsur yang belum dipenuhi oleh salah satu atau kedua belah pihak yang memungkinkan terjadinya pembuatan Akta Jual Beli. PPJB sendiri tidak dapat disamakan dengan AJB karena AJB merupakan alat bukti yang sah telah terjadinya pengalihan hak atas tanah atau bangunan dari pihak penjual kepada pihak pembeli.

Di dunia notaris di Indonesia sendiri banyak kejadian dimana ada dua pihak yang melakukan PPJB di hadapan notaris. Yang menjadi masalah, ternyata di belakang notaris kedua belah pihak sudah lebih dahulu melakukan perjanjian utang-piutang di bawah tangan. Sebagai jaminan bagi pihak kreditur, maka pihak debitur bersedia menjaminkan tanah atau bangunan yang dimilikinya dengan menandatangani PPJB dengan Kuasa Menjual yang dilakukandi hadapan notaris seolah-olah mereka akan melakukan perjanjian jual-beli atas tanah atau bangunan pihak debitur.

Masalah kemudian timbul jika ternyata pihak kreditur melakukan pembuatan AJB di PPAT tanpa kehadiran pihak debitur dan menggunakan AJB itu untuk proses pengalihan hak atas tanah atau bangunan debitur di Badan Pertanahan Nasional tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pihak debitur.

Notaris sendiri sebagai pihak yang terlibat sebagai pejabat umum yang membuat akta perjanjian ada yang mengetahui tentang perjanjian utang-piutang ini dan ada pula yang tidak mengetahui tentang hal itu. Apabila terjadi proses gugatan di pengadilan tentu notaris akan ikut terlibat dan mungkin juga akan dijadikan sebagai tergugat apabila dia dianggap mengetahui tentang adanya perjanjian utang-piutang itu tetapi tetap membuat PPJB bagi pihak-pihak tersebut.

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, permasalahan hukum yang akan dianalisis dalam penulisan artikel ini adalah: (a) Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak sebagai jaminan bagi Perjanjian Utang-Piutang; (b) Kepastian hukum mengenai Perjanjian Utang-Piutang yang dilakukan tersebut.

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pokok masalah di atas berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku berkaitan dengan keabsahan dan kepastian hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Perjanjian Utang-Piutang. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Penelitian ini menggunakan data sekunder berupa bahan hukum primer yaitu peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder berupa jurnal ilmiah dan penelitian para akademisi hukum. Setelah itu dilakukan pengumpulan dan analisa data dan kemudian ditarik kesimpulan menggunakan metode pemikiran deduktif.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual sebagai Jaminan Perjanjian Utang-Piutang

Di dalam masyarakat setiap hari terjadi proses peralihan barang dari satu orang kepada orang yang lain. Salah satu contoh peralihan yang sering dilakukan adalah proses jual beli. Pasal 1457 dan 1458 KUH Perdatamenyatakan bahwa “jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dan “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.”

Proses pengalihan hak atas tanah dilakukan oleh masyarakat dengan membuat suatu perjanjian. Perjanjian ini dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Jika di dalam proses jual beli ini ada persyaratan yang belum dipenuhi maka penandatanganan AJB tidak dapat dilakukan. (Alfiansyah et al., 2015) Syarat-syarat yang belum dipenuhi diantaranya sebagai berikut:

- Pembayaran belum dapat dilakukan secara penuh atau lunas;
- Berkas administrasi yang diperlukan belum lengkap;
- Objek perjanjian belum dapat berada dalam penguasaan penjual ataupun pembeli; dan
- Belum adanya kesepakatan mengenai nilai objek yang diperjualbelikan.(Amasangsa & Priyanto, 2019)

Notaris/PPAT kemudian memberikan pemecahan atas masalah di atas dengan membuat perjanjian pendahuluan yang mengikat antara penjual dan pembeli yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Herlin Budiono menjelaskan bahwa kedudukan PPJB adalah sebagai perjanjian pendahuluan yang berfungsi untuk memperkuat perjanjian pokok yang akan dilakukan.(Budiono, 2004)Isi dari PPJB sendiri adalah berupa janji-janji dari para pihak-pihak yang mengandung ketentuan tentang syarat-syarat yang disetujui agar perjanjian pokoknya dapat sah terlaksana.(Hapsari, 2018)

Dasar hukum untuk PPJB secara jelas tidak terdapat dalam peraturan perundang-undangan, namun karena PPJB merupakan akta otentik yang dibuat di hadapan notaris maka di dalam ketentuan Pasal 1868 dan 1870 KUH Perdata memberikan penegasan bahwa PPJB adalah akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Selain itu, asas kebebasan berkontrak juga mengatur bahwa seseorang dapat menciptakan perjanjian-perjanjian baru yang tidak diatur oleh undang-undang sepanjang tidak bertentangan dengan apa yang diatur

oleh undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

PPJB sendiri merupakan perjanjian yang bersifat obligatoir karena pihak-pihak yang membuatnya sepakat untuk saling mengikatkan diri untuk melakukan penyerahan dari satu pihak kepada pihak lain,sehingga PPJB belum mengakibatkan beralihnya hak milik dari penjual kepada pembeli. Perjanjian ini kemudian harus diikuti dengan perjanjian penyerahan dengan penandatanganan AJB di hadapan PPAT.(Amasangsa & Priyanto, 2019)

PPJB memiliki dua macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana pembeli sudah melunasi pembayaran atas objek yang dimaksud dan pembeli diberikan kuasa mutlak untuk menjamin terlaksananya hak-hak pembeli dalam transaksi jual-beli tersebut dan hak tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun, perjanjian ini juga tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak tetapi akan menurun kepada ahli waris masing-masing pihak. Sedangkan PPJB tidak lunas adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli dimana pembeli belum melunasi pembayaran atas objek yang dimaksud dan di dalam perjanjian itu terdapat klausula yang mengatur apabila proses jual-beli tersebut sampai batal di tengah jalan karena kondisi apapun.(Amasangsa & Priyanto, 2019)

Mengenai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh kedua belah pihak maka terlebih dahulu harus melihat dari syarat sahnya perjanjian yang diatur di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Syarat sahnya perjanjian dibagi menjadi dua macam yaitu:

- Syarat subjektif yaitu sepakat (Pasal 1321-1328 KUH Perdata) dimana pihak-pihak yang melakukan perjanjian harus terlebih dahulu bersepakat akan segala hal yang terdapat di dalam perjanjian yang dibuat. Syarat subjektif yang kedua adalah kecakapan para pihak (Pasal 1329-1331 KUH Perdata) yaitu orang yang sudah dewasa (berusia di atas 18 tahun menurut Pasal 39 Ayat (1) UUJN), tidak ditaruh di bawah pengampuan dan perempuan yang sudah menikah (yang kemudian diatur dalam Pasal 31 Ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan). Tidak dipenuhinya syarat subjektif ini mengakibatkan perjanjian yang telah dibuat dapat dibatalkan.
- Syarat objektif yaitu hal tertentu (Pasal 1332-1334 KUH Perdata) dimana dalam suatu perjanjian harus mempunyai pokok tentang suatu benda. Syarat objektif yang kedua adalah kausa yang halal (Pasal 1337-1337 KUH Perdata) dimana suatu perjanjian harus memiliki kausa yang halal dan tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.(Soebekti, 1990) Tidak dipenuhinya syarat objektif ini mengakibatkan perjanjian yang telah dibuat batal demi hukum (*null/void*).

Selain syarat-syarat di atas suatu perjanjian dapat dianggap cacat apabila mengandung paksaan (dwang), mengandung penipuan (bedrog) dan mengandung kekhilafan/kesesatan/kekeliruan (dwaling).

Pengaturan mengenai paksaan diatur dalam Pasal 1321 dan Pasal 1449 KUH Perdata. Paksaan yang dimaksud terdapat di dalam Pasal 1324 KUH Perdata yang menyatakan bahwa paksaan itu harus merupakan suatu tindakan yang disertai dengan kekerasan sehingga dapat sangat menakutkan orang yang berpikiran sehat atas akibat paksaan tersebut bagi dirinya atau hartanya. Pasal 1325 KUH Perdata juga menyebutkan bahwa selain dirinya, paksaan itu juga dapat dilakukan terhadap suami atau istrinya ataupun keluarga dalam garis ke atas maupun ke bawah. Selain itu KUH Perdata juga menegaskan bahwa dalam mempertimbangkan apakah seseorang itu memiliki ketakutan yang layak juga harus mempertimbangkan usia, kelamin dan kedudukan orang-orang yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai penipuan (bedrog) terdapat pada Pasal 1328 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu kesepakatan jika pihak yang dirugikan bisa membuktikan bahwa dia tidak akan sepakat jika tidak ada tipu muslihat yang dilakukan oleh pihak yang lain. Hal ini dapat menjadi dasar dari debitur untuk melakukan gugatan kepada kreditur yang meminta dilakukan PPJB dengan Kuasa Menjual sebagai syarat untuk menjadi jaminan dari perjanjian utang-piutang mereka.

Bagaimana dengan praktek yang dilakukan oleh masyarakat yang membuat akta PPJB sebagai jaminan utang-piutang? Tentu saja hal tersebut tidak dapat dibenarkan karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian pendahuluan dari proses terjadinya jual beli oleh satu pihak kepada pihak yang lainnya. Sedangkan Perjanjian Utang-Piutang memiliki konstruksi yang berbeda dari PPJB. Perjanjian Utang-Piutang pada prinsipnya adalah utang-piutang antara satu pihak dengan pihak lainnya sedangkan PPJB pada prinsipnya adalah proses jual beli antara satu pihak kepada pihak lainnya. PPJB dan Perjanjian Utang-Piutang berdiri sendiri-sendiri dan tidak dapat dikaitkan satu dengan yang lainnya karena memiliki prinsip yang berbeda.

Selain itu harus dilihat pula maksud dan tujuan para pihak dalam membuat PPJB tersebut. Pihak-pihak yang datang ke hadapan notaris untuk membuat perjanjian jika telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang disebutkan di atas tentu notaris harus membuat perjanjian yang diinginkan. Setiap akta yang telah dibuatkan oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Disini kedudukan PPJB yang telah dibuat dengan Kuasa Menjual oleh kedua belah pihak adalah sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku karena itu akta PPJB ini memiliki kekuatan yang mengikat

bagi para pihak yang membuatnya. Jika kemudian didapati bahwa salah satu pihak dalam perjanjian PPJB ini mengalami penipuan/dibohongi (bedrog) oleh pihak yang lainnya, maka pihak yang berkeberatan dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan pembatalan atas akta PPJB dengan Kuasa Menjual yang dibuat oleh notaris. Sepanjang tidak diajukan gugatan dan adanya pembatalan dari Pengadilan maka kedudukan akta PPJB dengan Kuasa Menjual yang dibuat oleh notaris tetap sah di depan hukum. Meskipun demikian akta PPJB dengan Kuasa Menjual tidak dapat dijadikan jaminan atas Perjanjian Utang-Piutang.

### **Kepastian Hukum Perjanjian Utang-Piutang dengan Jaminan Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual**

Perjanjian utang-piutang adalah suatu perjanjian yang dilakukan oleh satu pihak dengan pihak lainnya atau disebut juga pihak debitur dan pihak kreditur. Pihak debitur meminjam sejumlah uang dengan jangka waktu tertentu dan akan dikembalikan kepada pihak kreditur beserta sejumlah bunga yang akan dikenakan dari jumlah peminjaman pokoknya sebagai hak keuntungan dari kreditur. Biasanya perjanjian ini tidak memerlukan agunan atau jaminan tetapi dibuat berdasarkan asas kepercayaan antar pihak-pihak yang bersangkutan. Perjanjian utang-piutang dapat dibuat di bawah tangan maupun dapat di buat di hadapan pejabat yang berwenang.

Di dalam KUH Perdata mengenai masalah pinjam-meminjam ini diatur dalam Pasal 1754 KUH Perdata dimana disebutkan pinjam-meminjam ialah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang habis karena pemakaian dengan syarat bahwa pihak yang meminjam ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dengan keadaan yang sama pula. Perlindungan bagi pihak-pihak yang melakukan perjanjian utang-piutang juga diatur dalam undang-undang. Pasal 1131 KUH Perdata menyatakan bahwa segala kebendaan si berutang/debitur baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di kemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan seseorang.

Perjanjian utang-piutang ini dilakukan oleh pihak debitur terutama untuk membantu neraca keuangannya, baik itu untuk memperbesar bisnisnya, menutup utangnya pada pihak lain ataupun agar tidak terkena pailit. Pihak kreditur sendiri memperoleh keuntungan karena mendapatkan bunga yang cukup besar dari nominal pokok pinjaman debitur. Perjanjian utang-piutang sendiri jika tidak dilengkapi dengan perjanjian jaminan kebendaan untuk mendapatkan agunan, hak tagihnya hanya berposisi sebagai hak pribadi yang memiliki sifat gugat perorangan yang hanya dijamin oleh Pasal 1131

KUH Perdata dan tidak mempunyai hak gugat kebendaan.(Isnaeni, 2016)

Hal ini karena Pasal 1131 KUH Perdata hanya bersifat sebagai jaminan umum saja. Adalah hal yang wajar jika pihak kreditur meminta kepada pihak debitur suatu jaminan bagi perjanjian utang-piutang. Namun ini akan menjadi masalah jika pihak kreditur meminta jaminan sertifikat hak atas tanah atau bangunan milik debitur dengan menandatangani akta PPJB dengan Kuasa Menjual.

Dr. Ghansam Anand S.H., M.Kn. menyatakan bahwa setiap perjanjian utang-piutang tidak bisa dibuat dengan perikatan jual-beli, jika memang ingin dijadikan jaminan maka harus dibuat dalam bentuk perjanjian jaminan dan bukan perjanjian perikatan. Setiap perjanjian utang-piutang yang menjadikan akta PPJB dengan Kuasa Menjual sebagai jaminan akan menimbulkan kecacatan yang melanggar Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian. Hal ini dikarenakan pihak debitur pada prinsipnya tidak ingin menjual tanah atau bangunan yang dimilikinya. Pihak debitur hanya ingin asetnya dijadikan sebagai jaminan saja dalam perjanjian utang-piutang.(Redaksi, 2020)

Dengan demikian perjanjian utang-piutang yang menjadikan akta PPJB dengan Kuasa Menjual tidak memiliki kepastian hukum karena telah cacat kehendak pada waktu lahirnya perjanjian itu. J. Satrio menyatakan perjanjian yang mengandung cacat dalam kehendak adalah perjanjian yang bukan didasarkan pada kehendak sepakat yang murni tetapi diberikan karena kekeliruan, tertekan, tertipu atau di bawah pengaruh orang lain yang menyalahgunakan keadaan.(Satrio, 2018)

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

#### 4. KESIMPULAN DAN SARAN

##### Kesimpulan

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual adalah sah di depan hukum sepanjang dibuatnya perjanjian itu sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun PPJB dengan Kuasa Menjual ini tidak dapat dijadikan sebagai jaminan dalam sebuah perjanjian utang-piutang. Hal ini karena perjanjian jual-beli dan utang-piutang memiliki dua konstruksi yang berbeda karena prinsip yang berbeda pula. Sehingga jika terdapat perjanjian utang-piutang di belakang PPJB dengan Kuasa Menjual, maka hal itu dapat dijadikan dasar bagi salah satu pihak untuk melakukan gugatan

terhadap perjanjian itu di Pengadilan Negeri setempat.

Begitu pula dengan kedudukan perjanjian utang-piutang yang menjadikan PPJB dengan Kuasa Menjual sebagai jaminan, tidak akan memiliki kepastian hukum. Hal ini dikarenakan PPJB dengan Kuasa Menjual yang dibuat sebagai jaminan itu mengalami cacat kehendak dikarenakan pihak debitur tidak memiliki kehendak untuk menjual tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan melalui PPJB tersebut. Karena cacat kehendak itu pulalah maka berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata, perjanjian yang telah dibuat tersebut akan dianggap tidak pernah ada. Sehingga perjanjian utang-piutang tersebut tidak memiliki kekuatan untuk mengikat kedua belah pihak.

##### Saran

Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang diharapkan dapat memberikan masyarakat pengetahuan mengenai hal ini agar masyarakat tidak tertipu dengan modus-modus yang digunakan oleh oknum-oknum yang ingin menguasai tanah atau bangunan milik masyarakat secara ilegal dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.

#### 5. REFERENSI

- Alfiansyah, Nurjaya, I. N., & Sihabudin. (2015). Urgency Binding Sale Agreement Deed of Land That. *Jurnal Hukum*, 3(4), 14.
- Amasangsa, M. A. D. A., & Priyanto, I. M. D. (2019). Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. *Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana*, 8(1).
- Budiono, H. (2004). Pengikat Jual Beli Dan Kuasa Mutlak. *Majalah Renvoi*, 1(10).
- Hapsari, G. (2018). *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa*. Universitas Islam Indonesia.
- Isnaeni, M. (2016). *Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan*. PT. Revka Petra Media.
- Redaksi. (2020). *Dr. Ghansam Anand SH., M.Kn: Utang Piutang Dana Talangan Tidak Bisa Dijadikan Jual Beli*. <https://beritalima.com/dr-ghansam-anand-sh-m-kn-utang-piutang-dana-talangan-tidak-bisa-dijadikan-jual-beli/>
- Satrio, J. (2018). *Sepakat dan Permasalahannya: Perjanjian dengan Cacat dalam Kehendak*. <https://www.hukumonline.com/berita/baca/1t5a4c5a257a301/sepakat-dan-permasalahannya-perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak/>
- Soebekti. (1990). *Hukum Perjanjian*. Intermedia.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.