
JURNAL NOTARIUS

Program Studi Kenotariatan Pascasarjana UMSU

Vol. 2, No. 2, Juli-Desember 2023

e-ISSN : 2598-070X ISSN : 2089-1407

PERLINDUNGAN HUKUM YANG DIBERIKAN KEPADA PEMBELI DALAM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) YANG MERUPAKAN KELANJUTAN ADANYA UTANG PIUTANG

Shelby Azzahra

shelbyazzahra99@gmail.com

Universitas Sumatera Utara

Abstrak

PPJB adalah suatu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah/bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Permasalahan dalam penelitian ini adalah kedudukan hukum akta PPJB yang dibuat sebagai kelanjutan adanya utang piutang antara para pihak. Perlindungan hukum bagi pembeli dalam akta PPJB yang merupakan kelanjutan adanya utang piutang. Berdasarkan 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 atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukannya penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta autentik.

Kata kunci: akta, pengikatan, jual beli, utang, piutang

Pendahuluan

Ketentuan Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman menhatur sebagai berikut: Pasal 1 Angka 10, "Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli."

Ketentuan Pasal 1 angka 10 dan angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman mengatur sebagai berikut: Pasal 1 Angka 10 “Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli.”

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum, perjanjian jual beli dibuatkan dalam bentuk akta autentik yaitu dibuat oleh notaris. Akta notaris yang telah ditandatangani dan diresmikan memiliki peranan sebagai alat bukti autentik. Akta autentik sebagai bukti yang lengkap (mengikat) memiliki arti bahwa hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut benar dan harus diakui oleh hakim, selama tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.¹

PPJB tanah dalam prakteknya dibuat dalam bentuk akta autentik dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara objektif.² Dengan bantuan notaris, para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Namun suatu perjanjian tidak selamanya dapat berjalan sesuai dengan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Dalam kondisi-kondisi tertentu dapat ditemukan terjadinya berbagai hal, yang berakibat suatu perjanjian mengalami pembatalan, baik dibatalkan oleh para pihak maupun atas perintah pengadilan.³

Kedudukan Hukum Akta PPJB Yang Dibuat Sebagai Kelanjutan Adanya Utang Piutang Antara Para Pihak

Akta autentik memiliki kekuatan bukti lengkap yang memuat perbuatan hukum para pihak sebagai perwujudan kehendak para pihak yang diejawantahkan dalam pernyataan. Adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan, dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian dan pihak ketiga yang terkait, seperti kehendak untuk mengadakan perjanjian utang piutang dengan jaminan kebendaan atau pengakuan utang, tetapi dinyatakan dalam akta PPJB.⁴

PPJB adalah satu perjanjian yang dibuat oleh calon penjual dan calon pembeli suatu tanah atau bangunan sebagai pengikatan awal sebelum para pihak membuat AJB di hadapan PPAT. PPJB dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum AJB di hadapan PPAT. Dengan demikian PPJB tidak dapat disamakan

¹T. Samudera, *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*, Bandung: Alumni, 2004, hlm. 49.

²Galuh Hapsari, “Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa”, *Tesis* (Tidak diterbitkan, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta), 2018, hlm. 4.

³Setiawan Rahmat, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Jakarta: Putra Abardin, 2005, hlm. 5.

⁴Dona Berisa, “Perjanjian Simulasi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Kebatalan Perjanjian Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/PDT.G/2020/PN.MTR” *Indonesian Notary*, Vol. 4, No. 1, 2022, hlm. 822.

dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah atau bangunan dari penjual kepada pembeli.

Untuk menjamin kepastian hukum bagi pembeli maka diberikan kuasa untuk menjual yang mengandung unsur kuasa mutlak oleh penjual. Sehingga nantinya pembeli dapat bertindak dengan sendirinya. Dengan demikian pembeli dapat melakukan perbuatan hukum berdasarkan kuasa yang telah diberikan oleh penjual. Sehubungan dengan dibuatnya akta PPJB beserta kuasa untuk menjual, maka hak dan kewajiban antara kedua belah pihak, terutama mengenai penggunaan kuasa mutlak harus diperhatikan. Notaris harus memperhatikan syarat formil dan materil agar akta yang dibuatnya dapat berlaku sebagai bukti autentik.⁵ Adanya perikatan jual-beli dengan surat kuasa mutlak atas objek jaminan dalam perjanjian dalam penandatanganan akta jual belinya karena berhalangan, atau utang piutang adalah perbuatan melanggar hukum, sehingga segala hubungan hukum yang terjadi di antara keduanya adalah tidak sah, cacat dan batal demi hukum.

Perjanjian yang mencantumkan klausul Hak Membeli Kembali tersebut terjadi karena sebelumnya ada perbuatan hukum utang-piutang yang dilakukan Para Pihak. Pihak yang Berutang (Debitur) kemudian menjadi pihak yang berjanji untuk menjualkan tanah dan/atau bangunan miliknya, sementara Pihak yang Berpiutang (Kreditur) menjadi pihak yang berjanji untuk membeli tanah dan/atau bangunan tersebut.⁶

Adanya peristiwa utang-piutang tersebut secara terselubung membuat PPJB dengan Hak Membeli Kembali menjadi seperti perjanjian utang-piutang dengan jaminan, di mana ketika terjadi wanprestasi maka jaminan akan langsung dipindahkan haknya kepada Kreditur dengan membuat AJB. Oleh karenanya, dapat dikatakan bahwa peristiwa pembuatan PPJB dengan hak membeli kembali merupakan suatu upaya untuk menghindari peristiwa hukum sebenarnya atau yang disebut dengan Penyelundupan Hukum untuk memiliki tanah.⁷

Kedudukan PPJB yang dibuat secara notaril memuat sebab yang palsu yang dimana bukan karena peralihan jual beli tanah melainkan untuk pelunasan utang piutang yang dikaitkan dengan syarat sahnya perjanjian pada Pasal 1320 KUHPdata maka tidak memenuhi syarat subjektif dan unsur objektif. PPJB tersebut dibuat oleh para pihak atas kehendak yang tidak bebas karena adanya penyalahgunaan keadaan dimana salah satu pihak sedang terpuruk keadaan ekonominya yang mengandung unsur suatu kekhilafan, penipuan atau paksaan.

Pasal 1335 KUHPdata menyebutkan "suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Hal ini mengatur suatu perjanjian tanpa sebab atau telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum. Perjanjian tersebut dilakukan dimana salah satu pihak sedang terpuruk keadaan ekonominya sehingga tidak bebas dalam membuat perjanjian, Dapat dikatakan adanya unsur penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan Keadaan merupakan salah satu keadaan yang dapat disalahgunakan ialah adanya kekuasaan ekonomi pada salah satu pihak yang mengganggu keseimbangan antara kedua belah pihak

⁵Denise Elysia, "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Digantungkan Pada Kewajiban Pembayaran Utang", *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, Vol. 17, No. 1, Mei 2019, hlm. 13.

⁶ Elvira, "Penyelundupan Hukum Kepemilikan Tanah Pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Memuat Klausul Hak Membeli Kembali (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Nomor 539 PK/Pdt/2020)", *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 3, 2021, hlm. 65.

⁷ *Ibid.*

sehingga tidak ada kehendak yang bebas untuk memberikan persetujuan yang merupakan salah satu syarat bagi sahnya suatu perjanjian.

Dengan demikian terkait PPJB yang dibuat untuk penyelesaian utang piutang telah menyalahi aturan hukum yang mengandung sesuatu sebab yang palsu dan terlarang dan merupakan salah satu bentuk penyelundupan hukum seolah olah terjadi peralihan berupa jual beli dengan melakukan pelanggaran hukum dengan membuat dokumen berupa akta PPJB yang dibuat secara notariil sehingga kedudukan yang dibuat untuk penyelesaian utang piutang tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum, sehingga tidak adanya kepastian hukum dalam Akta PPJB Yang Dibuat Sebagai Kelanjutan Adanya Utang Piutang Antara Para Pihak jika terdapat kesesatan sehingga para pihak tidak dapat memenuhi hak dan kewajiban atau prestasi dikemudian hari adalah dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh Pihak yang dirugikan atas perbuatan cacat kehendak yang dilakukan oleh pihak lain.

Akibat Hukum Pembuatan Akta PPJB Yang Dibuat Dengan Akta Autentik Notaris

Pada lingkungan masyarakat jual beli bukanlah hal yang baru, karena jual beli telah dilakukan sejak zaman dahulu. Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli, berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian.⁸

Suatu perjanjian tidak hanya mengenai segala hal yang dengan secara tegas diperjanjikan, tetapi juga menyangkut terhadap hal-hal yang berdasarkan pada sifat dari suatu persetujuan itu sendiri yang dapat dituntut atas dasar keadilan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1339 KUH Perdata). Mengenai syarat-syarat yang terkandung dalam suatu perjanjian, meskipun tidak dicantumkan secara jelas dan tegas tetapi apabila telah menjadi suatu kebiasaan maka syarat-syarat tersebut haruslah dianggap sudah dicantumkan dalam perjanjian tersebut.⁹

Suatu perjanjian yang memenuhi keabsahan memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak, dan akibat hukum dari adanya perikatan itu adalah: a) Para pihak terikat pada isi perjanjian dan juga berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan undang-undang (Pasal 1338, 1339 dan 1340 KUH Perdata), b) Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*good faith*) diatur pada Pasal 1338 ayat 3 KUH Perdata, c) Kreditur dapat memintakan pembatalan perbuatan debitur yang merugikan kreditur (*actio pauliana*) diatur pada Pasal 1341 KUH Perdata.¹⁰

Syarat sahnya perjanjian merujuk pada Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian, dalam perjanjian jual beli juga dibutuhkan syarat-syarat tertentu sehingga perjanjian tersebut mempunyai kekuatan hukum mengikat.

⁸Azhari Idris, "Pengamanan Hukum Bagi Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Dihadapan Notaris", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum [JIMHUM]*, Vol. 2, No. 1, Januari 2022, hlm. 6.

⁹Intan Manisa Aulia Putri, "Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah", *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, Vol. 3, No. 2, Juni 2020, hlm. 229.

¹⁰Ibrahim Johannes dan Lindawaty Sewu, *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*, Bandung: Refika Aditama, Cetakan Kedua, 2007, hlm. 80.

Perjanjian dapat dikatakan sah dan mempunyai kekuatan mengikat dan menimbulkan hak dan kewajiban hukum apabila telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian.¹¹

Adanya cacat hukum dalam PPJB yang merupakan tahapan pendahuluan dalam jual beli tanah dan bangunan menimbulkan akibat bagi batal demi hukum atau dapat dibatalkan karena PPJB sendiri mengacu pada perjanjian yang diatur dalam KUHPerduta. PPJB dapat dimintakan untuk dibatalkan dan dapat menjadi batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sah perjanjian yang terdapat dalam Pasal 1320 KUHPerduta.¹²

Perjanjian yang di buat melanggar syarat subjektif Sahnya Perjanjian. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1320 ayat (1) dan (2) KUHPerduta, yaitu perjanjian tersebut lahir karena adanya cacat kehendak (*wilsgebreke*) antara lain karena kekhilafan, paksaan atau penipuan, atau karena ketidak cakapan pihak dalam perjanjian (*ombekwaamheid*), sehingga berakibat perjanjian tersebut dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Perjanjian yang di buat melanggar syarat objektif sahnya perjanjian. Sebagaimana yang di atur dalam Pasal 1320 ayat (3) dan (4) KUHPerduta, perjanjian di buat tidak memenuhi syarat objek tertentu atau mempunyai causa yang tidak di perbolehkan seperti bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan, sehingga berakibat perjanjian tersebut batal demi hukum (*nietig*).¹³ Selain itu juga dapat dilihat bahwa sangat jelas PPJB rumah tersebut adalah menjadi tidak sah, dikarenakan tidak memenuhi syarat sah perjanjian pada umumnya yang terkandung dalam Pasal 1320 KUHPerduta, yakni syarat objektif.

Kesepakatan dalam suatu perjanjian dianggap telah terjadi pada saat salah satu pihak telah menerima atau menyanggupi penawaran (*offerte*) yang diberikan oleh pihak lainnya. Sebuah perjanjian yang telah dibuat tidak bisa dibatalkan begitu saja dari satu pihak tanpa adanya persetujuan dari pihak lainnya. Dalam perjanjian sangat perlu agar diketahui, hal ini sehubungan dengan apabila terjadinya perubahan atas aturan perundang-undangan terkait yang dapat membawa dampak terhadap perjanjian itu sendiri.¹⁴

Sebagaimana diatur di dalam Pasal 1320 dan Pasal 1338 KUHPerduta, perjanjian utang piutang adalah salah satu bentuk perbuatan hukum perdata. PPJB adalah salah satu bentuk perjanjian yang didasarkan pada KUHPerduta, sehingga kerugian pihak berutang akibat PPJB formalitas merupakan ranah Pengadilan Umum untuk memeriksa, mengadili, dan memutusnya demi keadilan berdasarkan hukum.¹⁵

Pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang berdasarkan kesepakatan yang disepakati bersama oleh pihak untuk melakukan perjanjian hutang piutang akan dikembalikan lunas kepada kreditur akan tetapi tidak dilakukan pelunasan sama sekali sehingga terjadilah wanprestasi dilakukan oleh para debitur, dalam hal ini sudah dilakukan somasi beberapa kali oleh kreditur

¹¹Edi Kurniawan La Ode, "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan", *Jurnal Hukum Kenotariatan*, Vol. 1, No. 2, Juli 2019, hlm. 94-95.

¹²*Ibid*, hlm. 103-104.

¹³*Ibid*, hlm. 104.

¹⁴Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010, hlm. 269.

¹⁵Sylviana, "Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Kasus Hutang Piutang (Studi Putusan Nomor: 10/PTS/MJ.PWN. PROV.DKI JAKARTA/IX/2021)", *Syntax Literate*, Vol. 7, No. 6, Juni 2022, hlm. 83.

guna untuk membayarkan utang kepada kreditur akan tetapi tidak dihiraukan oleh para debitur.

Pada umumnya suatu perjanjian dapat dibuat secara bebas, yaitu dalam hal bebas mengadakan perjanjian dengan siapapun, bebas untuk menentukan bentuk perjanjian ataupun syarat-syarat, dan bebas menentukan bentuk perjanjian itu sendiri. Dengan adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie, contractvrijheid*), maka subjek-subjek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (*benoemde overeenkomsten*).¹⁶

Akta autentik sebagai alat bukti yang dianggap terkuat dan terpenuh. Menetapkan hubungan hukum antara para pihak secara jelas yang menyangkut hak dan kewajiban, akta sendiri dibuat untuk menjamin kepastian hukum dan agar dapat menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari. Kewenangan untuk membuat akta autentik ini salah satunya ada pada Pejabat Notaris, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 UUJN yaitu Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang, yang kemudian dijelaskan lebih lanjut pada Pasal 15 UUJN.¹⁷

Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap perbuatan hukum dalam kehidupan bermasyarakat. Suatu akta adalah autentik, apabila dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.¹⁸

PPJB dibuat dalam suatu akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapan notaris, sehingga akta pengikatan jual beli merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta berwenang penuh menjaga kepentingan para pihak secara objektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan. Otentitas dari akta notaris bersumber dari Pasal 1 ayat (1) UUJN, yaitu notaris dijadikan sebagai pejabat umum, sehingga akta yang dibuat oleh notaris dalam kedudukannya tersebut memperoleh sifat akta autentik. Akta yang dibuat oleh notaris mempunyai sifat autentik, bukan oleh karena undang-undang menerapkan demikian, tetapi karena akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum. Hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 KUHPerdara yang menyatakan: "suatu akta autentik ialah suatu akta yang ditentukan oleh Undang-Undang."¹⁹

Akta pengikatan jual beli merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini dimaksudkan oleh para pihak untuk lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena Notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara objektif dan bersifat independen. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan ingin diperjanjikan.

¹⁶ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, 2010, hlm. 67.

¹⁷ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Bandung: Refika Aditama, 2008, hlm. 74

¹⁸ Chatherine Ausustine, *Pertanggung Jawaban Notaris Atas Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, 2011, hlm. 10.

¹⁹ M. Ibnu Sumarna, "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Aktaperjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Dikota Makassar (Studi Kasus Kantor Notaris Kota Makassar)", *Maleo Law Journal*, Vol. 6, No. 1, April 2022, hlm. 69-70.

Walaupun terdapat asas kebebasan berkontrak tetapi setiap perjanjian atau perikatan itu harus selalu mengacu kepada peraturan yang telah ditentukan, sebagaimana tertuang dalam Pasal 1337 KUHPerdara.²⁰

PPJB dibuat dalam suatu akta autentik yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris, sehingga Akta PPJB merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini lebih memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak yang membuatnya. Karena notaris dalam membuat suatu akta tidak berpihak dan menjaga kepentingan para pihak secara objektif. Dengan bantuan notaris para pihak yang membuat perjanjian pengikatan jual beli akan mendapatkan bantuan dalam merumuskan hal-hal yang akan diperjanjikan.²¹

Suatu akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak beserta seluruh ahli warisnya atau pihak lain yang mendapat hak dari para pihak. Sehingga apabila suatu pihak mengajukan suatu akta autentik, hakim harus menerimanya dan menganggap apa yang dituliskan di dalam akta itu sungguh-sungguh terjadi, sehingga hakim itu tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian lagi.²²

Akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang, dimana Notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban terhadap Akta PPJB dan Kuasa Jual yang didapat Notaris dijadikan dasar untuk mengikat Pengikat Jaminan utang Piutang karena jual beli dengan pengakuan hutang berbeda.

Perlindungan Hukum Yang Diberikan Kepada Pembeli Dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Merupakan Kelanjutan Adanya Utang Piutang

Dalam kehidupan nyata, pelaku usaha menduduki posisi unggul atau kuat sedangkan posisi pembeli adalah cenderung lemah, maka dari itu konsumen harus mendapatkan perlindungan hukum yang dituangkan didalam hukum perlindungan konsumen. Kelemahan posisi konsumen dijadikan celah untuk pelaku usaha mengambil keuntungan. Hukum Konsumen adalah keseluruhan kaidah-kaidah hukum yang mengatur hubungan antar berbagai pihak yang berkaitan dengan barang dan/atau jasa konsumen didalam suatu kehidupan atau pergaulan hidup.²³

Perlindungan hukum merupakan "semua perbuatan yang akan memberikan perlindungan kepada hak-hak dari subjek hukum sesuai dengan aturan yang berlaku". Terdapat beberapa perlindungan terkait dengan wanprestasi di dalam perjanjian jual beli, yaitu:

1. Perlindungan terhadap penjual, yaitu syarat yang umumnya diminta oleh penjual itu sendiri, contohnya penjual yang meminta jangka waktu tertentu terkait pembayaran yang akan dilakukan oleh pembeli yang disertakan dengan syarat batal jika tidak dipenuhi.
2. Perlindungan terhadap pembeli umumnya diikuti dengan pemberian kuasa yang tidak bisa ditarik lagi, dengan tujuan jika penjual tidak memenuhi kewajibannya maka pembeli dapat melakukan penuntutan dan akan meminta ganti rugi sesuai dengan yang disepakati, jika jual beli telah terlaksana,

²⁰Alfiansyah., "Urgency Binding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary", *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, Vol. 1, No. 1, 2015, hlm. 8-9.

²¹Intan Manisa Aulia Putri, *op. cit.*, hlm. 236.

²²Sony Nurul Akhmad, "Kekuatan Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Pembuktian Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 3, No.1, Februari 2019, hlm. 86.

²³Az. Nasution, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, Jakarta: Grasindo 2000, hlm 9.

pembeli dapat melakukan peralihan hak tanpa perlu kehadiran dari penjual. Pembeli biasanya akan meminta perlindungan dengan meminta agar SHM tanah dipegang oleh pihak ketiga yang disepakati.²⁴

Pada dasarnya antara subjek hukum dengan objek hukum terdapat hubungan yang dilindungi oleh undang-undang. Hak dan kewajiban yang timbul dari hubungan hukum ini tentunya harus dilindungi kembali oleh hukum. Sehingga masyarakat cenderung akan merasa lebih aman dan terlindungi dalam melakukan berbagai tindakan hukum untuk memenuhi kebutuhannya. Hal ini menggambarkan pentingnya perlindungan hukum sebagai jaminan kepastian hukum bagi pemenuhan hak dan kewajiban seseorang serta para pihak yang mengadakan perjanjian.²⁵

PPJB sudah merupakan perbuatan hukum yang sah, yang mempunyai kekuatan hukum. Disebut perbuatan hukum yang sah dan kuat dikarenakan PPJB merupakan akta autentik dengan kekuatan pembuktian sempurna. PPJB yang memenuhi persyaratan, mempunyai kekuatan pembuktian dan mengikat para pihak. Apabila PPJB yang dibuat tidak memenuhi persyaratan sahnya perjanjian maka kedudukan PPJB menjadi tidak mempunyai kekuatan hukum. Sehingga khusus dalam pembuatan akta PPJB, apabila sudah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian maka dianggap sudah memberikan perlindungan hukum bagi para pihak.²⁶

Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi perlindungan hukum preventif dan perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum preventif diberikan oleh pemerintah sebelum terjadinya suatu pelanggaran yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Berdasarkan Pasal 1491 KUH Perdata seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi, hal tersebut termasuk dalam perlindungan preventif. Selanjutnya perlindungan hukum represif merupakan perlindungan yang diberikan ketika terjadi suatu pelanggaran hukum. Bentuk perlindungannya berupa penegakan hukum yang meliputi pemberian sanksi, seperti denda, ganti rugi, penjara dan hukuman tambahan serta cara-cara yang ditempuh ketika menyelesaikan sengketa dipersidangan.²⁷

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam PPJB sangat tergantung kepada kekuatan dari PPJB yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila dibuat oleh atau dihadapan notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notarial sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta autentik.²⁸

²⁴Ni Luh Yunik Sri Antari, "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah", *Acta Comitas*, Vol. 3 No. 2, Oktober 2018, hlm. 288.

²⁵Selly, "Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling", *Scientia Journal*, Vol. 3, No. 3, 2021, hlm. 5.

²⁶*Ibid*

²⁷Azhari Idris, "Pengamanan Hukum Bagi Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Dihadapan Notaris", *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum [JIMHUM]*, Vol. 2, No. 1, Januari 2022, hlm. 6.

²⁸Denise Elysia, *loc. cit.*

Perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam pengikatan jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta autentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 BW, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat. Ada tiga kondisi seseorang tidak mendapat perlindungan hukum yaitu terlalu baik hati, kurang hati-hati serta tidak pandai.²⁹

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 atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan (seperti Pejabat Konsuler, Kedutaan, Kepala Daerah mulai dari tingkat Bupati ke atas) dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta autentik. Perlindungan hukum yang diberikan oleh calon penjual, adalah berupa persyaratan yang biasanya dimintakan sendiri kepada calon pembeli itu sendiri.³⁰

Perlindungan hukum terhadap pemenuhan hak-hak para pihak apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam PPJB sangat tergantung kepada kekuatan dari PPJB yang dibuat, yaitu jika dibuat dengan akta dibawah tangan maka perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta dibawah tangan, sedangkan apabila di buat oleh atau dihadapan notaris maka dengan sendirinya aktanya menjadi akta notaril sehingga kekuatan perlindungannya sesuai dengan perlindungan terhadap akta autentik.³¹

Perlindungan hukum yang dapat diberikan terhadap pemenuhan hak semua pihak dalam pengikatan jual beli selain sesuai perlindungan hukum yang diberikan oleh kekuatan akta autentik juga dapat berlandaskan Pasal 1338 KUHPerdara, serta niat baik dari para pihak untuk memenuhi kesepakatan yang telah dibuat. Ada tiga kondisi seseorang tidak mendapat perlindungan hukum yaitu terlalu baik hati, kurang hati-hati serta tidak pandai. Dalam hal ini karena posisi debitur lebih lemah maka sebelum melakukan perbuatan hukum agar lebih hati-hati.³²

Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama dihadapan hukum. Posisi dan kedudukan seseorang di depan hukum (*the equality of law*) sangat penting dalam mewujudkan tatanan sistem hukum serta rasa keadilan masyarakat. Perlindungan untuk penjual hanya diperlukan apabila PPJB yang disepakati antara penjual dan pembeli pembayarannya dilakukan dengan cara angsuran. Dalam situasi ini, keberadaan kuasa mutlak tentu dapat merugikan pihak penjual. Oleh karenanya untuk menangani keadaan yang demikian, Notaris perlu untuk mengambil tindakan yang dapat menengahi keadaan tersebut. 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.

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Azhari Idris, *loc. cit.*

³¹ Denise Elysia, *loc. cit.*

³² *Ibid.*

Demi memberikan perlindungan hukum, maka pembeli dapat menuntut haknya untuk menerima dan menguasai objek jual beli selama ia telah melaksanakan seluruh pembayaran. Bentuk perlindungan hukum kepada penjual dalam hal pembeli belum melaksanakan kewajibannya terlebih dahulu untuk melaksanakan pembayaran objek jual beli sebagaimana yang telah disepakati.

Simpulan

Kedudukan hukum akta PPJB yang dibuat sebagai kelanjutan adanya utang piutang antara para pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah memuat isi perjanjian yang mengikat calon penjual dan calon pembeli yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. PPJB digunakan untuk memudahkan para pihak yang akan melakukan transaksi jual beli hak atas tanah, karena para pihak tidak dapat memenuhi persyaratannya dalam sekali waktu. Kedudukan PPJB sendiri dalam hukum perjanjian merupakan suatu perjanjian yang lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak. PPJB berkedudukan sebagai salah satu jenis perjanjian yang obligatoir dan konsensuil yang tunduk pada ketentuan Pasal 1320, Pasal 1457, serta Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. 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 atau pejabat yang ditunjuk untuk pengesahan tanda tangan dengan menjelaskan isinya terlebih dahulu kepada para pihak kemudian dilakukan penandatanganan dihadapan Notaris atau pejabat umum yang berwenang memiliki pembuktian yang sangat kuat sesuai dengan pembuktian dari akta autentik. Perlindungan hukum yang diberikan oleh pembeli seharusnya merupakan perlindungan hukum preventif yang diberikan sebelum terjadinya suatu pelanggaran atau sengketa yang dicantumkan dalam suatu peraturan perundang-undangan dengan memberikan rambu atau batasan dalam melakukan suatu perbuatan hukum. Berdasarkan Pasal 1491 KUHPerdara seharusnya penjual dalam melakukan transaksi jual beli harus menjamin terlebih dahulu bahwa penguasaan terhadap objek tersebut aman tanpa ada gangguan dari pihak manapun, dan menjelaskan hal-hal penting terkait objek tersebut dari cacat-cacat tersembunyi. Dalam hal ini harus sudah menjamin apabila utang piutang yang terjadi sebelum membuat PPJB ini sudah terlaksana dengan sempurna dan objek utang piutang tersebut dapat dibuatkan akta PPJB.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. 2008. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama.
- Akhmad, Sony Nurul. 2019. "Kekuatan Akta Autentik Yang Dibuat Oleh Notaris Untuk Pembuktian Terhadap Tindak Pidana Pemalsuan". *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*. Vol. 3. No.1, hlm. 86.
- Alfiansyah. 2015. "Urgency Binding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary". *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*. Vol. 1. No. 1, hlm. 8-9.
- Antari, Ni Luh Yunik Sri. 2018. "Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah". *Acta Comitatus*. Vol. 3. No. 2, hlm. 288.

- Ausustine, Chatherine. 2011. *Pertanggung Jawaban Notaris Atas Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Berisa, Dona. 2022. "Perjanjian Simulasi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Kebatalan Perjanjian Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/PDT.G/2020/PN.MTR". *Indonesian Notary*. Vol. 4. No. 1, hlm. 822.
- Budiono, Herlien. 2010. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan Buku Kedua*. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Elvira. 2021. "Penyelundupan Hukum Kepemilikan Tanah Pada Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Memuat Klausul Hak Membeli Kembali (Studi Kasus Putusan Peninjauan Kembali Nomor 539 PK/Pdt/2020)". *Indonesian Notary*, Vol. 3, No. 3, hlm. 65.
- Elysia, Denise. 2019. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Digantungkan Pada Kewajiban Pembayaran Utang". *Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*. Vol. 17. No. 1, hlm. 13.
- Hapsari, Galuh. 2018. "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa, Universitas Islam Indonesia". *Tesis* (Tidak diterbitkan, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta).
- Idris, Azhari. 2022. "Pengamanan Hukum Bagi Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Dihadapan Notaris". *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum [JIMHUM]*. Vol. 2. No. 1, hlm. 6.
- Idris, Azhari. 2022. "Pengamanan Hukum Bagi Pihak Pembeli Hak Atas Tanah Melalui Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Dihadapan Notaris". *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Hukum [JIMHUM]*. Vol. 2. No. 1, hlm. 6.
- Johannes, Ibrahim, dan Lindawaty Sewu. 2007. *Hukum Bisnis Dalam Persepsi Manusia Modern*. Bandung: Refika Aditama. Cetakan Kedua.
- Nasution, Az. 2000. *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*. Jakarta: Grasindo.
- Ode, Edi Kurniawan La. 2019. "Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dibatalkan Putusan Pengadilan". *Jurnal Hukum Kenotariatan*. Vol. 1. No. 2, hlm. 94-95.
- Putri, Intan Manisa Aulia. 2020. "Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah". *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*. Vol. 3. No. 2, hlm. 229.
- Rahmat, Setiawan. 2005. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. Jakarta: Putra Abardin.
- Samudera, T. 2004. *Hukum Pembuktian Dalam Acara Perdata*. Bandung: Alumni.
- Selly. 2021. "Analisis Yuridis Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling". *Scientia Journal*. Vol. 3. No. 3, hlm. 5.
- Subekti, R. 2010. *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.
- Sumarna, M. Ibnu. 2022. "Akibat Hukum Terhadap Pembatalan Aktaperjanjian Pengikatan Jual Beli(PPJB) Tanah Dikota Makassar (Studi Kasus Kantor Notaris Kota Makassar)". *Maleo Law Journal*, Vol. 6 No. 1, hlm. 69-70.
- Sylviana. 2022. "Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Kasus Hutang Piutang (Studi Putusan Nomor: 10/PTS/MJ.PWN. PROV.DKI JAKARTA/IX/2021)". *Syntax Literate*. Vol. 7. No. 6, hlm. 83.