

# Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Diikuti Dengan Adanya Pengakuan Hutang

Ivan Chairunanda Kusuma Putra  
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia  
Jln. Cik Di Tiro No. 1, Yogyakarta, 55223  
ivanchkp@gmail.com

## Abstract

*This study aims to determine the objective legal conditions in the sale and purchase agreement made by a notary for the purpose of recognition of debt, with the following problem formulation: How does the legal protection of the notary in the drafting of the sale and purchase agreement for the purpose of recognition of debt? What is the validity of the sale and purchase agreement, and the responsibilities of the parties if there is one party that is in default? This research is an empirical legal study, in which the data is collected through interviews with Notaries in Yogyakarta City, and the results are presented in the form of descriptions and opinions. The analysis was carried out using a statutory approach combined with facts obtained from interviews. The results show that legal protection for notary deeds of sale made for the benefit of debts and debts still has many weaknesses: formal legal rules that do not fully protect the rights of the parties, such as the absence of legal force on the deed if there is default; there is also the possibility of canceling the deed, because the deed of sale and purchase agreement with the deed of accounts payable is separated, so it is not in accordance with the provisions of the relevant act. In this study, the authors recommend to the parties to always prioritize their respective rights and obligations according to the law, so that the deed has the same legal force.*

*Keywords: Sale and purchase; notary; debt recognition; obligation; legal protection*

## Abstrak

Studi ini bertujuan untuk mengetahui kondisi objektif hukum dalam akta perikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris untuk kepentingan pengakuan hutang, dengan rumusan masalah sebagai berikut: Bagaimana perlindungan hukum terhadap Notaris dalam pembuatan perjanjian perikatan jual beli untuk kepentingan pengakuan hutang? Bagaimana keabsahan perjanjian perikatan jual beli tersebut, serta tanggung jawab para pihak apabila ada salah satu pihak yang mengalami wanprestasi? Penelitian ini merupakan penelitian hukum empirik, yang mana data dikumpulkan melalui wawancara dengan Notaris di Kota Yogyakarta, dan hasilnya disajikan dalam bentuk deskripsi dan pendapat. Analisis dilakukan dengan pendekatan perundang-undangan yang dipadukan dengan fakta-fakta yang diperoleh dari wawancara. Hasilnya menyimpulkan bahwa perlindungan hukum terhadap akta jual beli Notaris yang dibuat untuk kepentingan utang piutang masih banyak kelemahan: aturan-aturan hukum formal yang secara penuh belum dapat melindungi hak-hak para pihak, seperti belum adanya kekuatan hukum pada akta tersebut apabila terjadi wanprestasi; juga terdapat kemungkinan dilakukan pembatalan akta, karena seharusnya akta perikatan jual beli dengan akta utang piutang dipisah, sehingga tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang. Dalam penelitian ini, penulis merekomendasikan kepada para pihak agar selalu mengedepankan hak dan kewajiban masing-masing menurut hukum, sehingga akta tersebut memiliki kekuatan Hukum yang sama.

Kata-kata Kunci: Jual beli; notaris; pengakuan hutang; perjanjian perikatan; perlindungan hukum

## Pendahuluan

Kegiatan perniagaan berkembang dengan pesat hingga mencapai tingkat frekuensi seperti yang kita hadapi sekarang. Meningkatnya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum serta tuntutan akan pengembangan dunia usaha mendorong kebutuhan akan pelayanan dari Pejabat Umum dalam bidang pembuatan alat bukti guna menjamin kepastian hukum tersebut.<sup>1</sup>

Kewenangan notaris yang utama adalah membuat akta autentik mengenai perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta.<sup>2</sup> Kekuatan autentisitas dari akta terletak dalam hal, bahwa akta itu sendiri mendapatkan kepercayaan, tanpa penyelidikan terlebih dahulu, sehubungan dengan semua apa yang dicantumkan di dalamnya, selaku saksi dari Pejabat yang membuat akta tersebut.<sup>3</sup>

Di samping itu, notaris berwenang pula:<sup>4</sup>

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. Membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. Membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
- d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
- e. Memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
- g. Membuat akta risalah lelang.

Pasal 38 ayat (3) huruf c Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN) ditegaskan bahwa isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap notaris. Dengan

---

<sup>1</sup> Herlien Budiono, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 1.

<sup>2</sup> *Ibid.*, hlm. 1.

<sup>3</sup> Muhammad Adam, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung, 1985, hlm. 253.

<sup>4</sup> Habib Adjie, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2015, hlm. 2.

demikian, isi akta tersebut merupakan kehendak atau keinginan para penghadap sendiri, bukan keinginan atau kehendak notaris, melainkan notaris hanya membingkainya dalam bentuk akta notaris sesuai UUJN.<sup>5</sup>

Meskipun kedudukan notaris telah jelas dan tegas seperti diuraikan di atas bukan tidak mungkin menempatkan notaris sebagai tergugat, turut tergugat, tersangka, atau saksi dengan akta yang dibuat di hadapan notaris akan berakhir, akan tetap ada selama sepanjang tidak dipahami dengan baik dan benar menurut Hukum kedudukan Notaris tersebut.<sup>6</sup>

Kedudukan kode etik bagi notaris sangatlah penting, bukan hanya karena notaris merupakan suatu profesi sehingga perlu diatur dengan suatu kode etik, melainkan juga karena sifat dan hakikat dari pekerjaan notaris yang sangat berorientasi pada legalisasi, sehingga dapat menjadi fundamen hukum utama tentang status harta benda, hak, dan kewajiban seorang klien yang menggunakan jasa notaris tersebut.<sup>7</sup>

Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris melalui Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris dinyatakan bahwa notaris adalah Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

Menurut arti dalam kamus, bahwa Jabatan berarti pekerjaan (tugas) dalam pemerintah atau organisasi.<sup>8</sup> Arti jabatan seperti ini dalam arti yang umum, untuk setiap bidang pekerjaan atau (tugas) yang sengaja dibuat untuk keperluan yang bersangkutan baik dan pemerintahan maupun organisasi yang dapat diubah sesuai dengan keperluan.<sup>9</sup> Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu serta

---

<sup>5</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, hlm. 30.

<sup>6</sup> *Ibid.*, hlm. 32.

<sup>7</sup> Munir Fuady, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005, hlm. 133.

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No.30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 10. dikutip dari: Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan – Balai Pustaka, Jakarta, 1994, hlm. 392.

<sup>9</sup> *Ibid.*, hlm. 10.

bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Jabatan merupakan suatu subjek hukum, yakni pendukung hak dan kewajiban. Agar suatu Jabatan dapat berjalan maka Jabatan tersebut disandang oleh subjek hukum lainnya yaitu orang.<sup>10</sup>

Suatu jabatan sebagai personifikasi hak dan kewajiban dapat berjalan oleh manusia atau subyek hukum, dan yang menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan bertindak dengan Perantaraan Pejabatnya.<sup>11</sup> Jabatan merupakan lingkungan pekerjaan tetap sebagai subjek hukum (*persoon*), yakni pendukung hak dan kewajiban (suatu personifikasi). Sebagai subjek hukum, maka jabatan itu menjamin kesinambungan hak dan kewajiban.<sup>12</sup>

Sama halnya seperti terhadap setiap pejabat lainnya, sehubungan dengan notaris berlaku asas hukum, bahwa mereka itu baru dengan mengangkat sumpah Jabatan memangku jabatan umum, yang dikaitkan kepada jabatannya. Selama notaris belum mengangkat sumpah tersebut dia belum mempunyai atau tidak mempunyai wewenang untuk membuat akta-akta di hadapannya atau melakukan sesuatu perbuatan mengenai Jabatannya.<sup>13</sup>

Misalnya pada proses transaksi jual beli tanah, sering kali mendengar istilah Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB). Kedua istilah tersebut merupakan perjanjian, tetapi memiliki akibat hukum yang berbeda. Dalam kaitannya dengan akta autentik tersebut, Pasal 1870 KUHPerdara telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat di hadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sesuai dengan Pasal 1870 KUHPerdara, "Suatu akta autentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya."

Biasanya PPJB akan dibuat para pihak karena adanya syarat-syarat atau keadaan-keadaan yang harus dilaksanakan terlebih dahulu oleh para pihak sebelum melakukan transaksi jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

---

<sup>10</sup> *Ibid.*, hlm. 11.

<sup>11</sup> Habib Adjie, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009, hlm. 4

<sup>12</sup> *Ibid.*

<sup>13</sup> Muhammad Adam, *Op. Cit.*, hlm. 252.

(PPAT). Dengan demikian PPJB (tidak dapat disamakan dengan AJB yang merupakan bukti pengalihan hak atas tanah/bangunan dari penjual kepada pembeli, karena PPJB merupakan Perjanjian untuk pengikatan dalam transaksi jual beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli yang menyebabkan peralihan hak atas tanah dan bangunan. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat autentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta non autentik. Akta non autentik berarti akta yang dibuat oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan Notaris. Karena sifatnya non-autentik, hal itu menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu. Misalnya, tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan. Maka, dalam sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB.

### **Rumusan Masalah**

Dari uraian yang telah dikemukakan di atas terlihat adanya masalah yang timbul sehubungan dengan kepastian hukum dalam pembuatan akta untuk kepentingan utang piutang, yang dirumuskan sebagai berikut: *pertama*, bagaimana perlindungan hukum terhadap notaris dalam pembuatan Perjanjian perikatan jual beli untuk kepentingan pengakuan hutang ? *Kedua*, bagaimana keabsahan Perjanjian Perikatan Jual Beli tersebut, serta tanggung jawab para pihak apabila ada salah satu pihak yang mengalami wanprestasi?

### **Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini merupakan penjelasan terhadap fenomena yang terjadi di masyarakat mengenai akta notaris yang digunakan untuk kepentingan utang piutang, sekaligus upaya untuk memberikan solusi dan upaya untuk memberikan informasi dari hasil penelitian ini, dengan rincian sebagai berikut:

*pertama*, untuk memahami dan mengkaji mengenai kekuatan Hukum dan perlindungan hukum terhadap Notaris dalam pembuatan Perjanjian perikatan jual beli untuk kepentingan pengakuan hutang. *Kedua*, untuk mengetahui dan menganalisis keabsahan akta Notaris dan akibat Hukum, serta tanggung jawab para pihak apabila terjadi wanprestasi.

### **Manfaat Penelitian**

Kegunaan dari Penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### **Manfaat Teoretis**

Dari penelitian ini diharapkan dapat memberikan suatu pemikiran dan solusi dalam bidang hukum jual beli khususnya Hukum Kenotariatan mengenai perikatan dalam jual beli maupun kepentingan utang piutang antara para pihak yang bersangkutan.

#### **Manfaat Praktis**

Menambah wawasan yang lebih bagi penulis dan pembaca pada umumnya, serta dapat membuka pemikiran untuk setiap orang mengenai ilmu hukum perikatan utang piutang khususnya dalam praktik notaris.

### **Hasil Penelitian dan Pembahasan**

#### **Pelaksanaan Perlindungan Hukum Notaris Terhadap Perjanjian Perikatan Jual Beli yang Diikuti dengan Adanya Pengakuan Hutang**

##### **Asas-asas dalam Pelaksanaan Tugas dan Jabatan Notaris**

Pelaksanaan tugas dan Jabatan Notaris selain harus tunduk dan patuh kepada UUJN dan Kode Etik Notaris tentunya harus memperhatikan beberapa asas dalam pelaksanaan tugas Jabatan Notaris. Asas diperlukan sebagai dasar/pedoman dalam pelaksanaan tugas dan Jabatan Notaris yang baik dan benar dalam memberikan pelayanan dibidang hukum kepada masyarakat yang membutuhkannya.<sup>14</sup>

Sudarsono dalam *Kamus Hukum*-nya memberikan pengertian terhadap asas yang mempunyai arti sebagai Hukum dasar. Dasar dalam artian sesuatu menjadi tumpuan berpikir atau berpedapat atau sebagai dasar cita-cita (perkumpulan atau

---

<sup>14</sup> M. Luthfan Hadi Darius, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 37.

organisasi).<sup>15</sup> Sementara itu Bellefroid sebagaimana dikutip oleh Sudikno Mertokusumo memberikan pengertian tentang asas Hukum adalah norma dasar yang dijabarkan dari hukum positif dan oleh ilmu hukum tidak dianggap berasal dari aturan-aturan yang lebih umum.<sup>16</sup>

### **Akta Autentik**

Dalam Pasal 1867 KUH Perdata disebutkan ada istilah akta autentik, dan Pasal 1868 KUHPerdata memberikan batasan secara unsur yang dimaksud dengan akta autentik, yaitu:<sup>17</sup>

- a. Akta itu harus dibuat (*door*) atau di hadapan (*ten overstaan*) seorang Pejabat Umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang.
- c. Pegawai Umum (Pejabat Umum) oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Autentik atau *authentiek*<sup>18</sup> dapat diartikan: bersifat umum, bersifat Jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat): khususnya dalam akta: *authentieke* akte. Para notaris istimewa ditunjuk untuk membuat akta autentik baik atas permintaan atau atas perintah, akan tetapi juga beberapa pejabat negeri yang berhak membuatnya mengenai hal-hal yang berhubungan dengan pekerjaannya.

Satu syarat lagi yang harus ditambahkan yaitu akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, karena di dalam akta autentik tersebut di dalamnya telah termasuk semua unsur bukti: a. Tulisan; b. Saksi-saksi; c. Persangkaan-persangkaan; d. Pengakuan; dan e. Sumpah

Arti kata autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna dapat pula ditentukan bahwa siapa pun terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan bukti sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan Hukum tetap.

Bahwa akta autentik merupakan sebutan yang diberikan kepada Pejabat tertentu yang dikualifikasikan sebagai Pejabat Umum, seperti akta autentik tidak

---

<sup>15</sup> Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rieneka Cipta, Jakarta, 2007, hlm. 37.

<sup>16</sup> Sudikno Mertokusumo (IV), *Penemuan Hukum Sebuah pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009, hlm. 5.

<sup>17</sup> Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 5-6.

<sup>18</sup> N.E Algra, H.R.W Gokkel – dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae, Belanda Indonesia*, Binacipta, Jakarta, 1983, hlm. 37.

saja dapat dibuat oleh Notaris, misalnya juga oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, dan Pegawai Kantor Catatan Sipil.<sup>19</sup>

Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Tulisan-tulisan autentik berupa akta autentik, yang dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang, dibuat di hadapan Pejabat-pejabat (Pegawai Umum) yang diberi wewenang dan di tempat di mana akta tersebut dibuat.<sup>20</sup> Dalam hal ini akta notaris memiliki karakter yuridis, yaitu:<sup>21</sup>

1. Akta notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang (UUJN).
2. Akta notaris dibuat karena ada permintaan para pihak, dan bukan keinginan Notaris.
3. Meskipun dalam akta notaris tercantum nama notaris, tapi dalam hal ini Notaris tidak berkedudukan sebagai pihak bersama-sama para pihak atau penghadap yang namanya tercantum dalam akta.
4. Mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Siapa pun terikat dengan akta notaris serta tidak dapat ditafsirkan lain, selain yang tercantum dalam akta tersebut.
5. Pembatalan daya ikat akta notaris hanya dapat dilakukan atas kesepakatan para pihak yang namanya tercantum dalam akta. Jika ada yang tidak setuju harus mengajukan permohonan ke pengadilan umum agar akta yang bersangkutan tidak mengikat lagi dengan alasan-alasan tertentu yang dapat dibuktikan.

### **Perlindungan Hukum Notaris**

Profesi notaris ini dilindungi oleh Majelis Kehormatan Notaris (MKN), namun MKN hanya memiliki peran melindungi profesi notaris bukan personal notaris. Dengan demikian, ketika notaris melakukan atau diduga melakukan suatu tindak pidana yang tidak ada kaitannya dengan tugas jabatan notaris, maka Penyidik tidak perlu meminta persetujuan MKN untuk memeriksanya. Sebaliknya, jika MKN Wilayah (MKNW) menerima permohonan persetujuan pemeriksaan notaris atas dugaan tindak pidana di luar pelaksanaan tugas jabatan notaris, maka

---

<sup>19</sup> Habib Adjie, *Op. Cit.*, hlm. 6.

<sup>20</sup> *Ibid.*, hlm. 7.

<sup>21</sup> *Ibid.*, hlm. 17-18.



MKNW harus menolaknya dengan alasan “tidak berwenang” memberikan persetujuan atau penolakan pemeriksaan atas kasus tersebut.<sup>22</sup>

Oleh karena itu, notaris harus memiliki Integritas moral yang baik, ketelitian dan ketrampilan yang baik dalam membuat akta autentik yang sesuai dalam peraturan notaris. Jika akta autentik tersebut sudah sesuai dengan peraturan UU Notaris, maka notaris tidak perlu takut jika dipanggil kepolisian untuk dimintai keterangan. Hal ini justru dapat membantu kepolisian dalam menegakkan hukum di Indonesia.

Tanggung jawab notaris sebagai profesi lahir dari adanya kewajiban dan kewenangan yang diberikan kepadanya, kewajiban dan kewenangan tersebut secara sah dan terikat mulai berlaku sejak notaris mengucapkan sumpah jabatannya sebagai notaris. Sumpah yang telah diucapkan tersebutlah yang seharusnya mengontrol segala tindakan notaris dalam menjalankan jabatannya.

Raden Soegondo Notodisoerjo menyatakan tentang apa yang dapat dipertanggungjawabkan oleh notaris yaitu apabila penipuan atau tipu muslihat itu bersumber dari notaris sendiri. Hal tersebut dapat terjadi apabila seorang notaris dalam suatu transaksi peralihan hak misalnya dalam akta jual beli dengan sengaja mencantumkan harga yang lebih rendah dari harga yang sesungguhnya.<sup>23</sup>

### **Keabsahan Perjanjian Perikatan Jual Beli untuk Kepentingan Pengakuan Hutang dan Tanggung Jawab Para Pihak dalam Wanprestasi**

Jual beli dengan hak untuk membeli (*koop en verkoop met beding van wederinkoop*) ini adalah suatu perjanjian jual beli di mana dalamnya terdapat suatu kesepakatan bahwa pihak penjual diberikan hak untuk membeli kembali (*recht wederinkoop, rights to repurchase*) barang yang telah dia jual dengan mengembalikan harga pembelian yang telah diterimanya disertai dengan semua biaya yang telah dikeluarkan pembeli untuk pelaksanaan jual beli dan penyerahannya.

---

<sup>22</sup> Perlindungan Hukum Terhadap Jabatan Notaris, <http://law.ui.ac.id/v3/perlunya-perlindungan-hukum-terhadap-jabatan-notaris>, diakses tanggal 16 Oktober 2018.

<sup>23</sup> Raden Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Cetakan kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993, hlm. 229.

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali dapat didasari misalnya seseorang memerlukan uang dengan segera. Cara yang dapat dia tempuh yaitu dengan menjual suatu barang yang dia miliki. Padahal barang tersebut merupakan barang yang sangat dia sayangi karena barang itu merupakan kenangan dari pemberian orang tuanya, namun di lain pihak dia dalam keadaan mendesak, sangat memerlukan uang, sehingga terpaksa barang tersebut dia jual. Dia berkeinginan suatu saat barang yang dijualnya itu dapat dia beli kembali.<sup>24</sup>

Perjanjian jual beli dengan hak membeli dapat dikategorikan sebagai perikatan bersyarat batal. Apabila syarat untuk hak membeli dipenuhi, maka penjual dapat membatalkan perjanjian jual beli secara sepihak. Dengan batalnya perjanjian jual beli tersebut, maka kembali kepada keadaan semula. Konsekuensi ini juga mengikat pada pihak ketiga. Penjual menuntut kembali barang yang dijualnya dan disertai dengan harga pembelian serta memberikan penggantian biaya-biaya yang ditentukan Pasal 1532 KUHPerdara.<sup>25</sup>

Menurut M Yahya Harahap, hal tersebut pasti menimbulkan kerumitan. Misalnya A tanah dari B dengan hak membeli. Sebelum B menggunakan haknya untuk membeli kembali, A telah menjual tanahnya kepada C serta sekaligus dilakukan balik nama. Jelas sekali terjadi kerumitan jika B benar-benar akan melaksanakan haknya. Adalah lebih tepat jika ditempuh penyelesaian untuk tidak mengembalikan kepada keadaan semula. Cukup A membayar sejumlah ganti rugi kepada B, sehingga C benar-benar aman menikmati barang yang dia beli, yang mungkin ketika dibelinya, A tidak memberitahu adanya syarat untuk membeli kembali pemilik semula.<sup>26</sup>

Dalam hal ini risiko lebih dibebankan kepada para pihak (klien) apabila dalam akta pengikatan jual beli tersebut dijadikan satu dengan akta utang piutang / pinjam meminjam uang, dengan adanya akta pengikatan jual beli untuk kepentingan utang piutang maka secara langsung kepemilikan telah berpindah kepada kreditur, sehingga menurut sudut pandang pihak kreditur kepastian Hukum pihak kreditur menjadi lebih terjamin, namun tidak memperhatikan risiko

---

<sup>24</sup> Ridwan Khairandy, *Perjanjian Jual Beli*, UII Press, Yogyakarta, 2016, hlm. 107.

<sup>25</sup> *Ibid.*, hlm. 111.

<sup>26</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-segi Perjanjian Hukum*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hlm. 103

debitur apabila terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari, sehingga hal tersebut seharusnya tidak dibenarkan.<sup>27</sup>

Dalam hal ini seharusnya akta tersebut tidak boleh memihak, sehingga memiliki kekuatan Hukum yang sama, karena apabila akta tersebut dibuat maka akta tersebut merupakan Perjanjian semu, dan batal demi Hukum apabila Notaris mengetahui bahwa akta pengikatan jual beli tersebut bertujuan untuk utang piutang, seharusnya apabila Notaris mengetahui hal tersebut, para pihak disarankan untuk menggunakan Perjanjian utang piutang dengan menggunakan Hak Tanggungan, sehingga tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan dikemudian hari.<sup>28</sup>

Di dalam praktik penggunaan jual beli dengan hak membeli kembali sedikit banyak telah menyimpang dari menyimpang hakikat ketentuan Undang-undang, Ketentuan Pasal 1519 KUHPerdara untuk tujuan lain, misalnya:<sup>29</sup>

1. Untuk tujuan memperoleh uang.  
Misalnya seseorang memerlukan uang. Kemudian dia mencari seorang kreditor untuk meminjam uang. Selanjutnya dibuat Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, tetapi rumah dan tanah yang dijual itu tetap dikuasai penjual (*debitor*). Jadi, di sini tidak ada penyerahan kepemilikan. Dengan demikian, *in konkreto* yang terjadi bukanlah Perjanjian jual beli, melainkan Perjanjian pinjam-meminjam uang dengan "pegangan" yang bersifat seolah-olah bersifat gadai (*pand verhouding*).
2. Untuk tujuan memperkuat kedudukan kreditor.  
Di sini awalnya juga sesungguhnya terjadi perjanjian pinjam meminjam uang, tetapi kemudian formalitasnya dibuat perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali. Dengan akta perjanjian jual beli itu, kreditor lebih terjamin kepentingan pemenuhan prestasi debitur. Jika barang tersebut dialihkan lagi atau dibebani dengan hak-hak kepada pihak ketiga, maka debitur dapat melakukan perlawanan (*verzet*) atas dasar hak milik yang dengan hak jual beli.
3. Untuk tujuan menghindari larangan Hukum atas klausul milik *bidding*.  
Di sini, jika perjanjian pinjam-meminjam dengan agunan yang memuat klausul *bidding*, mungkin kreditor menyadari bahwa demikian bertentangan dengan hukum. Karena itu, agar benar-benar barang yang menjadi

---

<sup>27</sup> Wawancara dengan Muchammad Agus Hanafi, S.H, Notaris & PPAT di Yogyakarta, Senin, 24 September 2018, 12.15 WIB.

<sup>28</sup> Wawancara dengan Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum, Notaris & PPAT di Yogyakarta, Selasa, 25 September 2018, 11.00 WIB.

<sup>29</sup> *Ibid.*, hlm. 206.

*“pegangan”* milik kreditor jika debitur ingkar janji membayar pinjamannya pada waktu yang ditentukan dalam perjanjian. Untuk maksud itu, jalan yang digunakan adalah melakukan jual beli dengan hak membeli kembali yang pura-pura. Dengan cara ini, maka dianggapnya tidak ada lagi ketentuan hukum yang menghalangi untuk langsung memiliki barang yang menjadi agunan pinjam-meminjam uang tersebut.

## **Penutup**

Notaris memiliki perlindungan hukum yang kuat, karena notaris tidak mengetahui bahwa akta jual beli tersebut digunakan untuk kepentingan pengakuan hutang. Lemahnya perlindungan hukum ada pada para pihak, karena akta tersebut dibuat atas kesepakatan para pihak, kemudian notaris memformulasikan ke dalam suatu akta yang telah disepakati bersama, hal ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UUJN yang berbunyi:

*“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.”*

Perjanjian perikatan jual beli yang digunakan untuk kepentingan pengakuan hutang tidak memiliki kekuatan hukum, dan keabsahan akta tersebut ada kemungkinan dibatalkan karena tidak sesuai dengan undang-undang, sehingga apabila terjadi wanprestasi maka besar kemungkinan akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan, karena terdapat penyelubungan hukum di dalamnya, hal ini tergantung dari keputusan Hakim dalam memutuskan perkara tersebut.

Oleh sebab itu notaris sebaiknya memberikan edukasi kepada klien apabila para pihak berkehendak untuk dibuatkan akta jual beli untuk kepentingan utang piutang, dan selalu berusaha untuk memperhatikan/mengutamakan hak dan kewajiban para pihak, karena masih terdapat notaris yang belum sepenuhnya memberikan edukasi kepada masyarakat/klien yang datang, sehingga masih ada klien yang menganggap bawa akta tersebut tidak memiliki problem hukum, dan banyak di kalangan masyarakat menganggap bahwa akta tersebut sah-sah saja

karena telah dibuat oleh notaris. Seharusnya masing-masing notaris memiliki kehendak untuk memberikan edukasi terhadap seluruh klien yang datang apabila akta yang dibutuhkan oleh klien tersebut tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang, dengan adanya edukasi yang diberikan kepada klien tersebut diharapkan akta tersebut memiliki kekuatan hukum untuk para pihak. Selain hak dan kewajiban para pihak menjadi terpenuhi hal ini bertujuan untuk menghindari hal-hal yang tidak diinginkan di kemudian hari, walaupun dalam Pasal 38 ayat (3) huruf c UUJN ditegaskan bahwa isi akta merupakan kehendak dan keinginan dari para pihak penghadap yang datang menghadap notaris, namun notaris memiliki kewajiban untuk memberikan pengarahan serta edukasi kepada klien. Jika upaya tersebut sudah dilakukan dengan benar, maka notaris sudah menjalankan Jabatannya dengan benar, hal ini sesuai pula dengan Pasal 16 ayat (1) UUJN yang berbunyi, "Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya."

Sementara Bagi para pihak seharusnya dapat mengetahui kembali mengenai keabsahan akta yang dibuat oleh Notaris, sehingga dikemudian hari para pihak memiliki perlindungan Hukum yang jelas atas akta yang telah dibuat tersebut, dan tidak ada salah satu pihak yang merasa dirugikan, sehingga masing-masing pihak memiliki perlindungan Hukum yang sama, dan para pihak harus mendapatkan hak/kewajiban yang sama atas akta tersebut.

## **Daftar Pustaka**

### **Buku**

- Adam, Muhammad, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Sinar Baru, Bandung 1985.
- Adjie, Habib, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris & PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013.
- Adjie Habib, *Penafsiran Tematik Hukum Notaris Indonesia (Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Refika Aditama, Bandung, 2015.
- Adjie Habib, *Sekilas Dunia Notaris & PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Algra N.E, Gokkel H.R.W – dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andreae*, Belanda Indonesia, Binacipta, Jakarta, 1983.

Budiono, Herlien, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Darus, M. Luthfan Hadi, *Hukum Notariat dan Tanggungjawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2016.

Fuady, Munir, *Profesi Mulia (Etika Profesi Hukum bagi Hakim, Jaksa, Advokat, Notaris, Kurator, dan Pengurus)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2005.

Harahap, Yahya M, *Segi-segi Perjanjian Hukum*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986.

Khairandy, Ridwan, *Perjanjian Jual Beli*, UII Press, Yogyakarta, 2016.

Mertokusumo, Sudikno (IV), *Penemuan Hukum: Sebuah pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2009.

Notodisoerjo, Reden Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Cetakan kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993.

Sudarsono, *Kamus Hukum*, Rieneka Cipta, Jakarta, 2007.

#### **Internet**

Perlindungan Hukum Notaris, <http://law.ui.ac.id/v3/perlunya-perlindungan-hukum-terhadap-jabatan-notaris>, 16 Oktober 2018, 18:10 WIB

#### **Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.