



Volume : 22, Nomor : 2

ISSN Online : 2613-9340

ISSN Offline : 1412-1255

**Analisis Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah  
Dan Bangunan Dengan Hak Membeli  
Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung  
NO. 925 PK/PDT/2019)**

**Efrilla Azizah Pasaribu\***  
Efrillaazizah@gmail.com

**Saidin  
Rosnidar Sembiring  
Zaidar**

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum  
Universitas Sumatera Utara

**Abstract**

*An authentic deed has complete evidentiary power which contains the legal actions of the parties as the embodiment of the will of the parties. The existence of a discrepancy between the will and the statement can cause legal uncertainty for the parties, especially in sale and purchase where the will of debt and receivables is converted into a sale and purchase. In this case, the sale and purchase agreement with the right to repurchase is commonly used in the community to cover a debt and often causes problems. Based on this, the problems raised in this thesis research are how the legal position of the Sale and Purchase Binding Deed with the right to repurchase which is covered by a account receivables correlation, how is the legal analysis of the judges' considerations in this decisions at each level of justice and what are the legal consequences and liability of the notary to the Sale an Purchase Binding Deed with the right to repurchase which he made is canceled by the court because it contained elements of an unlawful act.*

*This research employs normative juridical research method using a qualitative approach and descriptive analysis. The data used to answer the problems in this research are primary data and secondary data derived from document studies and interview guidelines.*

*The research results show that legal position of the Sale and Purchase Binding Deed accompanied by an agreement with the right to repurchase which is shrouded in a account payable correlation is invalid and has no binding legal force so that is null and void because it is considered a quast/simulation agreement where there is a conflict between the will and the parties agreement. The legal consequence of a deed that has been canceled by the court because it contains elements of an unlawful act is that the deed has no binding legal force and is degraded into an underhand deed so that the notary must be responsible for the mistake. Notaries should apply the precoutionary principle to minimize mistakes in making the Deed, especially regarding sale and purchase agreements with the right to repurchase which have a high risk of legal smuggling. Notaries must have honesty, act carefully, pprotect the interests of the parties and provide legal counseling for those who come to them as mandated in the Law of Notary Positions.*

**Keyword** : agreements, sale and purchase of land, the rights to repurchase

**Abstrak**

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian lengkap yang memuat perbuatan hukum para pihak sebagai perwujudan kehendak para pihak. Adanya ketidaksesuaian antara antara kehendak dan pernyataan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak terutama dalam jual beli dimana kehendak utang piutang diubah menjadi jual beli. Dalam hal ini perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali kerap digunakan di masyarakat untuk menyelubungi suatu utang piutang dan sering menimbulkan permasalahan. Berdasarkan hal tersebut maka permasalahan yang diangkat dalam penelitian tesis ini adalah bagaimana kedudukan hukum akta Pengikatan Jual Beli dengan hak membeli kembali yang diselubungi hubungan utang piutang, bagaimana analisis hukum pertimbangan majelis hakim dalam putusan pada tiap tingkat peradilan dan bagaimana akibat hukum dan pertanggungjawaban notaris terhadap Akta Pengikatan Jual Beli dengan



hak membeli kembali yang dibuatnya dibatalkan oleh pengadilan karena mengandung unsur perbuatan melawan hukum.

Metode penelitian dalam tesis ini menggunakan penelitian yuridis normatif yang menggunakan pendekatan kualitatif dan bersifat deskriptif analisis. Data yang digunakan untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang berasal dari studi dokumen dan pedoman wawancara.

Hasil penelitian ini bahwa kedudukan hukum terhadap akta Pengikatan Jual Beli disertai perjanjian dengan hak membeli kembali yang diselubungi hubungan utang piutang adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga batal demi hukum karena dianggap sebagai perjanjian semu/simulasi dimana terdapat pertentangan antara kehendak dan kesepakatan para pihak. Akibat hukum terhadap akta yang telah dibatalkan oleh pengadilan karena mengandung unsur perbuatan melawan hukum ialah aktanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan sehingga notaris wajib bertanggung jawab atas kesalahannya tersebut. Hendaknya notaris menerapkan prinsip kehati-hatian untuk meminimalisir kesalahan dalam pembuatan aktanya terutama mengenai perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang memiliki risiko tinggi terhadap penyelundupan hukum. Notaris dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus memiliki kejujuran, bertindak saksama, menjaga kepentingan para pihak serta memberikan penyuluhan hukum bagi penghadap yang datang kepadanya sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.

**Kata Kunci** : perjanjian, jual beli tanah, hak membeli kembali.

## **I. PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian lengkap yang memuat perbuatan hukum para pihak sebagai perwujudan kehendak para pihak yang diejawantahkan

dalam pernyataan.<sup>1</sup> Adanya ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang mengadakan perjanjian, seperti kehendak mengadakan perjanjian utang piutang dengan jaminan kebendaan atau pengakuan utang, tetapi dituangkan kedalam perjanjian jual beli. Permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian ini mengacu pada kasus dalam Putusan No. 925 PK/Pdt/2019 mengenai perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT APB. Kasus ini berawal dari hubungan utang piutang/pinjam meminjam uang yang dibuat seolah-olah dalam bentuk perjanjian jual beli.

Kasus ini berawal dari HR yang hendak mencari pinjaman dana untuk menebus sertifikat miliknya SHGB No. 84/Sukagalih, sebuah ruko yang merupakan kediamannya yang akan dilelang oleh Bank Panin sekitar Februari 2014. Kuasa hukum HR menginformasikan ada calon pendana yang bersedia untuk memberikan HR pinjaman dan hendak melakukan pertemuan. Pertemuan tersebut diadakan pada tanggal 26 Februari 2014 dan dihadiri oleh HR, Tuan Hadi, Tuan Yopi serta Notaris APB yang mengaku bahwa dirinya adalah notaris calon pendana yaitu Tuan B, yang tidak dapat hadir dalam pertemuan tersebut karena berada diluar kota.

Notaris APB menjelaskan bahwa HR akan diberikan pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dan dalam waktu 4 (empat) bulan HR harus

---

<sup>1</sup> Dona Berisa, Pieter Everhadus Lautementen, Daly Erni, "Perjanjian Simulasi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/dt. G/2020/PN. MTR)", Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Vo. 4 No. 1, 2022, hlm. 822.



mengembalikan uang Tuan B sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dengan jaminan sertifikat miliknya. Setelah itu, Notaris APB menyodorkan 4 lembar kertas kosong untuk ditandatangani oleh HR agar proses pencairan dana segera terlaksana dan berjanji akan memberikan salinan akta-akta tersebut kepada HR jika sudah selesai dikonsep. Akan tetapi, hingga tiba masa jatuh tempo HR tidak bisa mengembalikan pinjaman tersebut.

Bahwa pada tanggal 30 Maret 2015, HR menerima surat panggilan dari Polrestabes Bandung karena diduga telah melakukan tindak pidana menempti ruko SHGB No. 84/Sukagalih atas nama Tuan B. Akibat terbitnya sertifikat atas nama Tuan B tersebut membuat HR merasa telah dirugikan karena ia tidak pernah mengetahui proses peralihannya serta salinan dari akta-akta yang telah dijanjikan oleh Notaris APB tidak pernah diberikan sehingga ia mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Bandung.

Berdasarkan dalil Penggugat, pihak Tergugat I/ Tuan B beralasan jika hubungan hukum yang terjadi adalah jual beli dan tidak dibuat dalam blangko kosong. Oleh karena Sertifikat tersebut masih dalam jaminan hak tanggungan pada bank, maka disepakati jual beli atas tanah dan bangunan tersebut dituangkan dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 23 dan Akta Kuasa Menjual No. 24 yang dibuat dihadapan Notaris APB tanggal 26 Februari 2014. Setelah dilakukan jual beli, HR menyampaikan kepada HR keinginannya untuk membeli kembali tanah dan bangunan SHGB No. 84/Sukagalih dalam waktu 4 (empat) bulan dengan harga yang ditawarkan sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) yang kemudian

disetujui oleh Tuan B yang dituangkan kedalam Akta Pernyataan Bersama No. 25 tanggal 26 Februari 2014. Akan tetapi, setelah tiba batas waktu yang telah disepakati oleh para pihak, HR terbukti telah wanprestasi.

Dalam putusan Pengadilan Negeri No. 13/Pdt/G/2016/PN. Bdg hakim menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap Akta PJB No. 23, Akta Kuasa Menjual No. 24 dan Akta Pernyataan Bersama No. 25 yang ketiganya dibuat dihadapan Notaris APB serta Akta Jual Beli No. 46/2014 tertanggal 17 November 2014 yang dibuat dihadapan PPAT APB. Tidak terima dengan putusan Pengadilan Negeri, HR pun mengajukan permohonan banding. Dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 46/PDT/2017/PT.Bdg hakim menguatkan putusan Pengadilan Negeri Bandung karena pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar. Karena terus mengalami kekalahan pada tingkat pertama dan banding, HR pun mengajukan permohonan kasasi.

Dalam tingkat Kasasi berdasarkan Putusan No. 2281 K/Pdt/2017 Hakim Mahkamah Agung telah membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan PN Bandung dan mengabulkan permohonan kasasi HR. Merasa tidak puas dengan putusan kasasi, Tuan B mengajukan upaya hukum Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung. Akan tetapi, dalam tingkat Peninjauan Kembali berdasarkan putusan Mahkamah Agung No. 925 PK/Pdt/2019 hakim menyatakan menolak peninjauan kembali dari Tuan B.

Jual beli dengan hak membeli kembali



terdapat dalam Pasal 1519 KUH Perdata yang menyatakan kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual (“*recht van wederinkoop*”, “*right to repurchase*”) terjadi dimana penjual diberi hak untuk membeli kembali barang yang telah dijual kepada pembeli dengan mengembalikan harga asal dari benda yang bersangkutan ditambah biaya-biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli yang menyebabkan bertambahnya harga benda tersebut begitu pula biaya-biaya pembelian serta penyerahannya. Dalam suatu perjanjian dengan hak membeli kembali si pembeli telah memperoleh hak milik atas barang yang telah dibelinya tersebut dan memikul kewajiban dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan untuk menyerahkan kembali barang tersebut kepada penjual. Oleh karena itu selama jangka waktu yang telah diperjanjikan tersebut si pembeli tidak akan menjual lagi barang tersebut kepada orang lain.

Berdasarkan pengertian diatas, kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual terbit dari suatu janji yang memang sebelumnya telah diperjanjikan saat dibuatnya perjanjian jual beli. Hak penjual untuk membeli kembali dibatasi oleh suatu jangka waktu tertentu tidak boleh lebih dari 5 (lima) tahun. Dengan demikian, apabila pihak penjual lalai dalam menggunakan haknya untuk membeli kembali, maka barang yang dijual menjadi milik pembeli sebagaimana dalam Pasal 1520 KUH Perdata.

Dalam Hukum Islam jual beli dengan hak membeli kembali/ *Bai' al-wafa'* diakui secara sah. Dalam Pasal 20 ayat (42) Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah (selanjutnya disebut KHES) *Bai' al-wafa'*/jual beli dengan hak membeli kembali adalah jual

beli yang dilangsungkan dengan syarat bahwa barang yang dijual tersebut dapat dibeli kembali oleh penjual apabila tenggang waktu yang disepakati telah tiba. Ulama Hanafiyah menganggap *bai' al-wafa'* adalah sah dan tidak termasuk kedalam larangan Rasulullah SAW yang melarang jual beli dibarengi dengan syarat.<sup>2</sup> Tujuan akad *bai' al-wafa'* adalah untuk menghindari terjadinya praktek riba dalam suatu perjanjian dan menolong kaum golongan lemah yang memerlukan uang serta bermanfaat untuk meringankan kesulitan orang lain.

Jual beli dengan hak membeli kembali merupakan salah satu bentuk kebebasan berkontrak dalam jual beli. Terdapat kebebasan berkontrak atau *contractvrijheid* ini merupakan asas yang demikian penting dalam hukum perjanjian.<sup>3</sup> Kebebasan berkontrak berpangkal pada kedudukan kedua belah pihak yang sama kuatnya, memiliki posisi tawar (*bargaining position*) yang sama, sehingga masing-masing pihak berkedudukan sebagai mitra kontrak.<sup>4</sup> Dengan demikian apabila dalam suatu perjanjian terdapat ketiga unsur tersebut maka kesepakatan para pihak dalam perjanjian tersebut menjadi tidak sempurna atau terdapat cacat kehendak (*willsgebreken*).

Dalam kasus ini telah terjadi hubungan hukum utang piutang yang dikemas menjadi hubungan jual beli antara HR dengan Tuan B

---

<sup>2</sup> Suhardi, “*Bai' Al-Wafa' Studi Komparatif Antara Ulama Hanafiyah dan Ulama Syafi'iyah Serta Implementasinya di Indonesia*”, Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Jurnal Ensiklopedia Vol. 2 No. 1 Edisi 1 Oktober 2019, hlm. 118

<sup>3</sup> I. G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*, Katalog Dalam Terbitan, Jakarta, 2007, hlm. 35.

<sup>4</sup> Muhammad Arifin, “*Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak*”, Jurnal Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Vol. 3, No. 2, Oktober 2017, hlm. 66



yang dituangkan oleh notaris melalui akta PJB. Dalam pembuatan akta autentik, notaris harus memformulasikan keinginan para pihak untuk dituangkan ke dalam akta dan menjamin kebenaran materiil serta formil kedalam akta PJB. Tanpa kehadiran kedua belah pihak yaitu pihak pemilik tanah (calon penjual) dan pihak calon pembeli dihadapan notaris maka pembuatan akta PJB tidak dapat dilaksanakan.<sup>5</sup>

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana dalam Pasal 1519 KUH Perdata adalah sah saja sepanjang memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata.<sup>6</sup> Akan tetapi, implementasinya di masyarakat perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ini lahir sebagai cikal bakal pinjam meminjam uang/utang piutang dengan tanah sebagai jaminannya yang seharusnya diikat dengan Hak Tanggungan<sup>7</sup>. Apabila perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali digunakan untuk menghindari atau menyelundupi suatu prinsip dalam hukum jaminan, tentu saja patut dipertanyakan legalitasnya.<sup>8</sup> Kendala yang sering terjadi untuk mengungkap kebenarannya ialah dalam pembuktian<sup>9</sup>.

---

<sup>5</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Publisher Erlangga, Jakarta, 2010, hal.146

<sup>6</sup> Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*, Kencana, Jakarta, 2004, hlm. 27.

<sup>7</sup> Pasal 51 UUPA mengatakan bahwa "Hak Tanggungan yang dapat dibebankan pada Hak Milik, Hak Guna Usaha dan Hak Guna Bangunan tersebut dalam Pasal 25, 33 dan 39 diatur dengan Undang-Undang. Pengertian Hak tanggungan dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan disebutkan bahwa Hak Tanggungan adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, sebagaimana dimaksud dalam UUPA, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur-kreditur lain.

<sup>8</sup> Suharnoko, *Loc. Cit.*

<sup>9</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo (Hukum Acara Perdata, 1988:101) Pembuktian adalah cara meyakinkan hakim akan kebenaran peristiwa yang

Bahwa perjanjian yang disebutkan merupakan kausa yang palsu karena kausa yang sesungguhnya berbeda daripada yang sebenarnya yaitu jual beli dengan hak membeli kembali tetapi kausa yang sebenarnya adalah hutang piutang.<sup>10</sup>

Perjanjian demikian sering dijumpai pada saat ini yang disebut dengan perjanjian simulasi dalam bentuk akta notaris. Perjanjian simulasi adalah perjanjian di mana para pihak menyatakan keadaan yang berbeda dengan perjanjian yang diadakannya sebelumnya.<sup>11</sup> Dapat dikatakan bahwa diantara para pihak telah terjadi persekongkolan untuk secara diam-diam dan secara sadar melakukan suatu tindakan hukum yang menyimpang dari apa yang seharusnya terjadi.<sup>12</sup> Hal ini tentunya bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang dapat mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat hukum.

Notaris di dalam menjalankan tugas kewenangannya dalam membuat akta autentik wajib bersifat mandiri serta bertindak tidak berpihak (independen) terhadap para penghadap agar akta yang dibuatnya tersebut terhindar dari permasalahan hukum yaitu gugatan pembatalan akta autentik. Apabila Notaris berpihak kepada salah satu penghadap, maka akta tersebut dapat terdegradasi menjadi akta dibawah tangan dan akta tersebut dapat digugat ke

---

sebenarnya. Karena kebenaran peristiwa inilah yang akan menjadi dasar bagi hakim memeriksa perkara yang bersangkutan guna memberi kepastian tentang kebenaran peristiwa yang diajukan.

<sup>10</sup> J. Satrio, *Hukum Perjanjian Perjanjian Pada Umumnya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm. 326-329.

<sup>11</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Perdata di bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya Bhakti, 2008, hlm. 377

<sup>12</sup> Herlien Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, Citra Aditya, 2010, hlm. 86



pengadilan untuk dimintakan pembatalan oleh pihak yang telah dirugikan.

Pada kasus ini, Notaris APB telah bersekongkol dengan Tuan B sehingga menimbulkan kerugian bagi HR dimana Notaris telah membuat suatu hubungan utang piutang dan dikemas menjadi hubungan jual beli dengan menggunakan akta PJB disertai kuasa menjual dan Akta Pernyataan Bersama yang berisi kesepakatan untuk dapat membeli kembali. Pembuatan akta-akta tersebut menggunakan blangko kosong yang telah ditandatangani oleh HR tanpa diketahui apa judul dan isinya merupakan suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris. Pembuatan akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan yang termuat di dalam UU No. 30 Tahun 2004 jo. UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUNJ) mengakibatkan akta tersebut menjadi cacat hukum sehingga tidak memiliki kekuatan hukum di dalam pembuktiannya dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan. Akibat kesalahan maupun kelalaiannya tersebut, notaris juga wajib bertanggung jawab terhadap kerugian yang ditimbulkan oleh akta yang dibuatnya tersebut dengan cara mengganti rugi berikut bunga kepada para pihak yang dirugikan tersebut.

Penelitian ini difokuskan pada kedudukan hukum Akta PJB dengan hak membeli kembali yang diselubungi hubungan utang piutang. Berdasarkan kasus tersebut juga akan kita peroleh alasan mengapa notaris lebih memilih membuat perjanjian hak membeli kembali ini menggunakan akta PJB serta bagaimana seharusnya tindakan notaris jika penghadap yang datang kepadanya meminta untuk membuat

perjanjian dengan hak membeli kembali namun yang diselubungi utang piutang.

Dalam memutus suatu perkara, hakim harus memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak. Oleh sebab itu, penelitian dalam tesis ini difokuskan untuk menganalisis apakah putusan hakim dalam kasus ini pada tiap tingkat peradilan yaitu dari Tingkat Pengadilan Negeri No. 13/Pdt/G/2016/PN. Bdg, Banding No. 46/PDT/2017/PT.Bdg, Kasasi No. 2281 K/Pdt/2017 hingga Peninjauan Kembali No. 925 PK/Pdt/2019 telah tepat serta telah memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi para pihak yang berperkara. Penelitian dalam tesis ini juga difokuskan pada akibat hukum dan pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Pengikatan Jual Beli dengan hak membeli kembali yang dibuatnya dibatalkan oleh pengadilan karena mengandung unsur perbuatan melawan hukum sehingga dapat ditelusuri bagaimana pertanggungjawaban notaris serta sanksi yang diperolehnya.

Berkaitan dengan pemaparan tersebut diatas, maka menarik untuk membahasnya ke dalam suatu karya ilmiah yang dengan judul **“Analisis Yuridis Jual Beli Tanah dan Bangunan Dengan Hak Membeli Kembali yang Diselubungi Hubungan Utang Piutang (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 925 PK/Pdt/2019)”**.

#### **B. Perumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, adapun yang menjadi permasalahan dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana kedudukan hukum Akta Pengikatan Jual Beli dengan hak membeli kembali yang diselubungi



hubungan utang piutang?

2. Bagaimana analisis hukum pertimbangan majelis hakim dalam putusan tingkat Pengadilan Negeri No. 13/Pdt/G/2016/PN. Bdg, tingkat Banding No. 46/PDT/2017/PT.Bdg, tingkat Kasasi No. 2281 K/Pdt/2017 hingga tingkat Peninjauan Kembali No. 925 PK/Pdt/2019?
3. Bagaimana akibat hukum dan pertanggungjawaban Notaris terhadap Akta Pengikatan Jual Beli dengan hak membeli kembali yang dibuatnya dibatalkan oleh pengadilan karena mengandung unsur perbuatan melawan hukum?

## II. PEMBAHASAN

### A. Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Yang Diselubungi Hubungan Utang Piutang

Pengertian jual beli dengan hak membeli kembali sebagaimana dalam Pasal 1519 KUH Perdata ialah kekuasaan untuk membeli kembali barang yang telah dijual diterbitkan dari suatu janji dimana si penjual diberikan hak untuk mengambil kembali barangnya yang dijual dengan mengembalikan harga pembelian asal dengan disertai penggantian yang disebutkan dengan pasal 1532 KUH Perdata. Perjanjian jual beli dengan hak membeli mengandung arti bahwa si pembeli selama jangka waktu yang telah diperjanjikan tidak akan menjual lagi barangnya kepada orang lain, karena ia sewaktu-waktu dapat diminta untuk menyerahkan kembali barang tersebut kepada si penjual. Jika ditinjau benar-benar perjanjian jual beli dengan janji membeli

kembali ini, maka sebenarnya perjanjian tersebut merupakan suatu perjanjian dimana pihak penjual diberikan kekuasaan untuk secara sepihak (dan diluar hakim) membatalkan perjanjiannya dan menuntut kembali barang yang dimilikinya.<sup>13</sup> Perjanjian ini merupakan perjanjian *obligatoir* karena pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut saling mempunyai hak dan kewajiban.

Ketentuan dalam Pasal 1519 KUH Perdata telah menyinggung tentang kepastian hukum mengenai pemilikan suatu benda yang telah diperjualbelikan, sebab peralihan barang yang telah dijual kepada pembeli mengakibatkan hak atas barang tersebut juga telah beralih dan pembeli sudah berkedudukan sebagai pemilik yang sempurna. Dalam Pasal 20 UUPA juga disebutkan bahwa hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, sehingga pemilik dapat berbuat bebas atas barang yang menjadi miliknya.<sup>14</sup>

Dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali, sifat bebas atas barang yang dimiliki oleh pembeli menjadi berkurang, karena pembeli selain memperoleh hak milik atas barang yang dibelinya itu juga memikul kewajiban untuk sewaktu-waktu (sesuai jangka waktu yang diperjanjikan) menyerahkan barangnya kepada si penjual. Apabila jangka waktu yang diperjanjikan tersebut telah lewat, barulah si pembeli akan menjadi pemilik yang mutlak. Akan tetapi, selama si penjual tidak menggunakan hak untuk membeli kembali, maka si pembeli diperlakukan seperti pemilik

<sup>13</sup> R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. Intermasa, Jakarta, 2010, hlm. 29

<sup>14</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. Mandar Maju, Bandung, 1997, hlm. 65



sejati oleh hukum. Si pembeli dapat meminjamkan dan menyewakan benda tersebut, namun hak penjual pertama masih melekat pada benda tersebut karena ia masih dapat membeli kembali bendanya.

Pada praktiknya di masyarakat, lembaga jual beli dengan hak membeli kembali yang terdapat dalam KUH perdata ini telah menjadi cikal bakal adanya hubungan pinjam meminjam uang/utang piutang, dimana dalam perjanjian ini, pihak pembeli selaku kreditur seolah-olah membeli barang jaminan milik penjual selaku debitur dengan cara dilakukan jual beli, dimana debitur diberi hak untuk membeli kembali jaminan tersebut. Apabila ingin mengetahui apakah perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali itu hanya merupakan upaya terselubung dari pinjam uang dengan jaminan barang, dapat diketahui dari pelaksanaannya dalam praktik. Misalnya, harga barang yang jauh dibawah harga pasar, siapa yang menguasai barang, batas waktu yang mungkin terus diperpanjang, pembayaran pajak diperjanjikan tetap dibayar oleh penjual, dan sebagainya.<sup>15</sup>

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ini juga dibuat menggunakan akta autentik dihadapan notaris sebagai alternatif pinjam meminjam uang secara pribadi oleh masyarakat karena dirasa jauh lebih mudah dan efisien dalam mendapatkan dana pinjaman uang karena prosesnya tidak sesulit mengajukan pinjaman ke bank.<sup>16</sup> Disinilah terdapat peran notaris dalam kegiatan masyarakat mengenai utang

piutang yang membutuhkan akta autentik untuk menciptakan kepastian hukum bagi para pihak.

Sehubungan dengan akta autentik itu mempunyai kekuatan pembuktian mengikat dan sempurna maka hal terpenting dalam masalah kekuatan pembuktian suatu akta adalah kekuatan pembuktiannya yang lengkap.<sup>17</sup> Bukti lengkap adalah bukti yang secara lahiriah, formil dan materiil dapat dibuktikan lewat akta itu sendiri. Pada Pasal 1870 KUH Perdata telah dijelaskan bahwa akta notaris adalah akta autentik merupakan alat bukti tertulis yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, oleh sebab itu maka produk yang dihasilkan notaris berupa akta dapat dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan.

Dalam UUJN maupun Kode Etik Notaris merumuskan agar notaris memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN. Notaris mempunyai peranan untuk menentukan suatu tindakan dapat dituangkan dalam bentuk akta atau tidak, sehingga pelaksanaan asas kecermatan (kehati-hatian) wajib dilakukan dalam proses pembuatan akta dengan:

- a. Melakukan pengenalan terhadap penghadap berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada notaris.
- b. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- c. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- d. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk

<sup>15</sup> J. G. Rai Widjaya, *Op. Cit.*, hlm. 163

<sup>16</sup> Wawancara dengan Dr. Suprayitno, S.H, M.Kn, Notaris/PPAT Kota Medan pada 30 Maret 2022, pukul 14.00 WIB.

<sup>17</sup> Setiawan, *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 1992, hlm. 405



- memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut.
- e. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan dan pemberkasan untuk minuta.
  - f. Melakukan kewajiban yang lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan notaris.<sup>18</sup>

Pada kenyataannya ada juga notaris yang membuat akta autentik secara bentuknya saja, namun proses pembuatannya hingga menjadi akta autentik tersebut tidak sesuai dengan tata cara yang ditentukan oleh undang-undang. Dapat dikatakan bahwa notaris dalam menjalankan jabatannya dapat juga merugikan orang lain. Akan tetapi, tidak semua kesalahan yang terjadi pada akta notaris merupakan kesalahan notaris, karena notaris hanya menuliskan apa yang menjadi kehendak para pihak.<sup>19</sup>

Implementasi lembaga jual beli dengan hak membeli kembali yang rawan akan terjadinya praktik utang piutang terselubung membuat notaris lebih berhati-hati dalam membuat perjanjian ini, sebab terkadang notaris tidak mengetahui bahwa penghadap yang datang kepadanya tersebut memang sedang terikat utang piutang dengan jaminan tanah dan menggunakan lembaga jual beli dengan hak membeli kembali yang terdapat dalam KUH Perdata dan tidak jarang menimbulkan permasalahan dikemudian hari. Padahal, notaris hanya mengkonstatir

keinginan para penghadap tanpa memengaruhi atau memaksakan kehendaknya terhadap para pihak.

Pada kasus ini, hakim menemukan bahwa hubungan hukum antara HR dan Tuan B adalah adalah pinjam meminjam uang/utang piutang yang dibuat oleh Notaris APB yang dikemas dengan jual beli. Akta PJB merupakan formalitas yang dibuat oleh notaris untuk mengelabui perjanjian utang piutang yang seharusnya dibuat menggunakan akta Perjanjian Utang Piutang dan kuasa menjual bertujuan untuk memberi kuasa kepada kreditur agar dapat mengalihkan atau menjual hak atas tanah milik debitur apabila debitur wanprestasi.

Akta PJB adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli di mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan ada unsur-unsur yang belum terpenuhi.<sup>20</sup> Unsur-unsur tersebut seperti Pembayaran terhadap objek jual beli belum dapat dilunaskan, surat-surat atau dokumen tanah masih dalam proses/belum lengkap, obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru serta besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak. Akta PJB lunas biasanya selalu diikuti oleh akta kuasa menjual.

Untuk perjanjian pengikatan jual beli biasanya pemberian kuasanya dilakukan secara khusus oleh penjual yaitu memberikan kekuasaan kepada pembeli

---

<sup>18</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, 2017, hlm. 86

<sup>19</sup> Triyanti Sukanty Arkiang, *Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana*, Dosen Luar Biasa Fakultas Hukum Universitas Purwakarta, *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 2 No 2 September, 2011, hlm 197.

---

<sup>20</sup> Lisca Vontya Arifin, *Kuasa Menjual Notariil yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2020, hlm. 52

untuk mewakilinya apabila semua persyaratan tentang jual beli telah terpenuhi, sehingga pemindahan hak dapat dilakukan dan tidak terhambat dengan tidak adanya pihak penjual untuk melakukan penandatanganan terhadap akta jual beli yang telah dibuat.<sup>21</sup> Kuasa yang mengikuti akta PJB bersifat mutlak untuk penerima kuasanya, sehingga kuasa tersebut hanya dapat digunakan penerima kuasa untuk dirinya sendiri dan tidak dapat digunakan untuk menjual kembali kepada pihak ketiga.<sup>22</sup>

Alasan notaris lebih memilih untuk membuat akta PJB disertai kuasa menjual untuk jaminan utang piutang terhadap tanah adalah karena lebih mudah dan efisien, waktu yang diperlukan sangat cepat, serta prosesnya singkat dibandingkan dengan pemasangan Hak Tanggungan<sup>23</sup>. Dalam UUHT, kreditur tidak dapat menguasai benda yang dijamin karena benda tersebut tetap berada ditangan debitur, sehingga debitur tidak kehilangan kewenangannya terhadap benda tersebut. Dapat dikatakan bahwa kuasa menjual tersebut digunakan sebagai jaminan eksekusi terhadap objek yang diperjualbelikan, karena si penjual tidak

dapat membeli kembali barang yang telah dijualnya kepada pembeli.<sup>24</sup>

Dalam persidangan, Tuan B menyatakan bahwa hubungan hukum antara ia dengan HR adalah jual beli, akan tetapi dalam persidangan, baik Tuan B maupun Notaris APB tidak mengajukan bukti ataupun saksi yang mampu membuktikan bahwa akta tersebut telah ada tulisannya dan tidak dibuat dalam keadaan blangko kosong sehingga telah terbukti dan oleh karena itu, maka dalil Penggugat mengenai penandatanganan dalam blangko kosong yang diperintahkan notaris kepada dirinya telah terbukti. Hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat adalah hubungan hutang piutang maka ketika perbuatan hutang piutang dengan jaminan tanah menjadi hubungan jual beli tanah sedangkan perubahan hubungan hukum tersebut tidak dikehendaki oleh Penggugat (debitur).

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas adanya kehendak yang bebas untuk melakukan kesepakatan tidak terpenuhi dalam perbuatan hukum ini. Akan tetapi, pada kenyataannya kebebasan berkontrak dapat menimbulkan ketidakadilan sehingga mengakibatkan adanya penyalahgunaan keadaan dalam perjanjian. Penyalahgunaan keadaan atau *misbruik van omstandigheden* (*undue influence*) 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 pihak

---

<sup>21</sup> Galuh Hapsari, "Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2018, hlm. 87.

<sup>22</sup> Wawancara dengan Endang Jaya Surbakti, S. H. M.Kn., Notaris/PPAT Kota Medan pada 14 Maret 2022 pukul 10.00 WIB.

<sup>23</sup> Proses pembebanan Hak Tanggungan dilaksanakan melalui dua tahap kegiatan, yaitu:

- a. Tahap pemberian Hak Tanggungan, dengan dibuatnya Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT yang didahului dengan perjanjian utang-piutang yang dijamin;
- b. Tahap pendaftarannya oleh Kantor Pertanahan, yang merupakan saat lahirnya Hak Tanggungan yang dibebankan.

---

<sup>24</sup> Wawancara dengan Dr. Suprayitno, S.H, M.Kn, Notaris/PPAT Kota Medan pada 30 Maret 2022, pukul 14.00 WIB.



dengan tujuan mengambil keuntungan ekonomis semata.<sup>25</sup>

Menurut Van Dunne penyalahgunaan keadaan dapat timbul karena 2 (dua) sifat perbuatan, yakni adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomis dan adanya penyalahgunaan keunggulan kejiwaan.<sup>26</sup> Pada penyalahgunaan keunggulan ekonomis, seseorang yang memiliki keunggulan posisi tawar (*bargaining position*) akan mendominasi dan mempengaruhi kehendak pihak lain dalam suatu perjanjian, sehingga pihak lain tersebut terpaksa mengadakan perjanjian. Oleh pihak yang merasa unggul dalam ekonominya mempergunakan kesempatan ini untuk mendapatkan keuntungan bagi dirinya sendiri, misalnya menerapkan bunga yang tinggi atau memiliki barang yang digunakan sebagai jaminan utang apabila debitur wanprestasi. Jika terjadi hal-hal tersebut, maka kesepakatan itu menjadi tidak sah dan perjanjian yang dibuat menjadi perjanjian yang cacat (*defective agreement*).<sup>27</sup> Manakala suatu kata sepakat diperoleh karena adanya atau disebabkan suatu keadaan tidak bebas, maka didalamnya terdapat keadaan tidak seimbang atau penyalahgunaan keadaan.<sup>28</sup>

---

<sup>25</sup> Sutedjo Bomantoro, "Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Dalam Praktik Peradilan Indonesia", Tesis Magister Ilmu Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta, 2004, hlm. 4.

<sup>26</sup> Nabyla Risfa Izzati, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Undue Influence) Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Kerja di Pengadilan Hubungan Industrial", Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jilid 49 No. 2, April 2020, hlm. 182.

<sup>27</sup> I. G. Rai Widjaya, *Op. Cit.*, hlm. 47.

<sup>28</sup> Selamat Lumban Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11 No. 1, September 2020, hlm. 98.

Penyelundupan ini misalnya berbentuk perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali.<sup>29</sup>

Adanya akta PJB dan kuasa menjual adalah formalitas yang dibuat oleh Notaris APB sebagai eksekusi terhadap jaminan utang piutang apabila HR wanprestasi yang merupakan janji milik beding. Milik beding maksudnya adalah memiliki secara langsung barang jaminan atas utang. Larangan milik beding berarti adanya larangan terhadap suatu pihak (kreditur) karena tidak dapat atau tidak berwenang untuk memiliki benda jaminan seseorang (debitur) secara otomatis sebagaimana dalam Pasal 1178 KUH Perdata.<sup>30</sup>

Sesuai dengan asas kebebasan berkontrak pada prinsipnya semua pihak diperbolehkan untuk membuat perjanjian termasuk jual beli dengan hak membeli kembali asalkan perjanjian tersebut berasal dari sepakat, cakap hukum, suatu hal tertentu dan memuat kausa yang halal sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Kesepakatan mengandung makna bahwa para pihak yang membuat perjanjian telah sepakat atau ada persesuaian kemauan atau saling menyetujui kehendak masing-masing yang dilahirkan oleh pihak dengan tiada paksaan, kekeliruan dan penipuan.<sup>31</sup> Sedangkan kausa yang halal maksudnya adalah kausa yang tidak

---

<sup>29</sup> H. Ruhlessin, *Segenggam Catatan Mengenai Pinjam Meminjam Dengan Bunga yang Diperjanjikan*, artikel <http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/viewFile/982/905>, hlm. 434.

<sup>30</sup> Amelia Linati, "Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416 K/Pdt/2020)", Jurnal Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Vol. 4 No. 1, 2022, hlm. 554.

<sup>31</sup> Ridwan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, Bandung, Alumni, 2000, hlm. 214.

bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, kesusilaan dan ketertiban umum. Akibat jika suatu persetujuan dibuat berdasarkan sebab yang palsu atau yang terlarang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagaimana dalam Pasal 1335 KUH Perdata.

Dalam kaidah hukum Putusan Mahkamah Agung (Perkara PK) No.78/PK/Pdt/1984 tanggal 9 April 1987 Jo Putusan MA RI. No.2650K/Sip/1982 tanggal 29 September 1983 Jo. Putusan PT. DI Joyakarta No.86/1981/Pdt tanggal 29 Januari 1982) yang berbunyi "*Akta Notaris yang dibuat dengan Materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah/rumah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur wanprestasi, maka hal demikian itu adalah suatu perjanjian semu atau pura-pura dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang*".

Suatu perjanjian dikatakan perjanjian semu atau simulasi apabila perjanjian yang dibuat berbeda dari pelaksanaannya.<sup>32</sup> Bentuk perjanjian simulasi ini dapat terjadi dalam satu persetujuan yang dituangkan dalam akta, dimana kausa dalam persetujuan itu adalah palsu bukan kausa yang sebenarnya.<sup>33</sup> Kausa yang sebenarnya dapat merupakan kausa yang terlarang dan dapat juga merupakan kausa yang tidak terlarang. Bentuk perjanjian simulasi yang bisa terjadi

melalui media akta notaris adalah sebagai berikut:

- a. Sebagai kelanjutan akta jual beli yaitu perjanjian pengosongan dengan ganti rugi, dimana akta jual beli merupakan akta asli sedangkan perjanjian pengosongan adalah akta lanjutan sebagai perjanjian simulasi dan disembunyikan atau dirahasiakan dari pihak ketiga atau pihak luar.
- b. Pengikatan jual beli dengan kausa pengakuan utang, yaitu perjanjian simulasi ketidaksesuaian antara kehendak dengan pernyataan, kemudian disembunyikan atau dirahasiakan dari pihak ketiga.<sup>34</sup>

Berdasarkan uraian diatas maka hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat adalah hubungan hutang piutang maka ketika perbuatan hutang piutang dengan jaminan tanah menjadi hubungan jual beli tanah sedangkan perubahan hubungan hukum tersebut tidak dikehendaki oleh Penggugat (debitur) maka perbuatan hukum tersebut tidak memenuhi kausa yang halal.

Dalam suatu perjanjian jika tidak memenuhi syarat subyektif maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan dan jika tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian tersebut batal demi hukum. Pada kasus ini, oleh karena kedua unsur subyektif dan unsur obyektif tidak terpenuhi dalam perjanjian jual beli tanah dan bangunan dengan hak membeli kembali antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana dalam akta PJB No. 23 jo. Kuasa menjual No. 24, serta perjanjian tersebut dibuat dengan melawan hukum karena dibuat dengan menggunakan blangko

<sup>32</sup> Rosnidar Sembiring, *Hukum Pertanahan Adat*, Depok, Rajawali Pers, 2017, hlm. 138.

<sup>33</sup> Pieter Latumeten, *Bentuk Dan Substansi Perjanjian Simulasi Melalui Media Akta Notaris*, <http://magister-kenotariatan.blogspot.com/2012/08/bentuk-dan-substansi-perjanjian.html>, diakses pada 1 Mei 2022, Pukul 20.00 WIB.

<sup>34</sup> Dona Berisa, Pieter Everhadus Lautementen, Daly Erni, *Op. Cit.*, hlm. 831.



kosong, maka peralihan hak atas tanah SHGB No. 84/Sukagalih berdasarkan AJB Nomor 46/2014 harus dinyatakan batal demi hukum.

Dalam dalilnya, HR menyatakan bahwa dirinya tidak mengetahui judul dan isi akta tersebut karena kertas tersebut memang kosong sebab itu tidak pernah dibacakan oleh notaris, bahkan hingga beralihnya kepemilikan atas SHGB No. 84/Sukagalih atas nama HR kepada Tuan B salinan akta tidak pernah diserahkan kepada HR. Dalam kasus ini, perjanjian utang piutang antara HR dengan Tuan B disembunyikan dan terkesan bahwa yang dibuat adalah perjanjian jual beli dengan dibuatnya akta PJB dan Kuasa Menjual antara HR dengan Tuan B. Majelis hakim Mahkamah Agung dalam tingkat Kasasi dalam amar putusannya menyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat terhadap Akta PJB No. 23 tanggal 26 Februari 2014 serta Akta Jual Beli No. 46/2014 tanggal 17 November 2014. Pembatalan akta tersebut didasari pertimbangan hakim yang mengklasifikasikan perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat/ sebagai perbuatan melawan hukum.

Kedudukan hukum akta PJB disertai perjanjian dengan hak membeli kembali yang diselubungi hubungan utang piutang adalah tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga batal demi hukum karena akta notaris yang dibuat dengan materi suatu perjanjian hutang piutang dengan jaminan tanah yang dibungkus sebagai suatu perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah debitur kepada kreditur bilamana debitur

wanprestasi, merupakan perjanjian semu/simulasi dan harus dinilai sebagai perjanjian hutang piutang. Oleh karena terdapat ketidaksesuaian kehendak antara para pihak dimana terjadi penyalahgunaan keadaan yang secara nyata tidak memenuhi syarat subjektif dan objektif mengenai sepakat dan sebab yang halal sebagaimana dalam Pasal 1320 KUH Perdata, sehingga akta tersebut batal demi hukum.

Perbuatan Notaris APB tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dimana disebutkan bahwa notaris wajib bertindak jujur dan tidak berpihak, akan tetapi Notaris APB bertindak dengan tidak jujur karena telah berpihak pada Tuan B dimana telah bersekongkol untuk mengelabui HR. Perbuatan notaris pada kasus tersebut juga telah melanggar ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN dimana seharusnya notaris menyerahkan salinan akta kepada para pihak, namun salinan akta-akta tersebut tidak pernah diberikan kepada HR. Notaris APB juga telah melanggar ketentuan pada Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN mengenai pembacaan akta yang seharusnya dilakukan dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi namun tidak dilakukan oleh notaris. Prosedur pembuatan akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam UUJN tersebut mengakibatkan aktanya menjadi batal demi hukum dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.

**B. Analisis Hukum Pertimbangan Majelis Hakim Dalam Putusan Tingkat Pengadilan Negeri No. 13/Pdt/G/2016/PN. Bdg, Tingkat**



**Banding No. 46/PDT/2017/PT.Bdg,  
Tingkat Kasasi No. 2281 K/Pdt/2017  
Hingga Tingkat Peninjauan Kembali  
No. 925 PK/Pdt/2019**

Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat bahwa Akta PJB No. 23 yang dibuat Notaris APB batal demi hukum karena tandatangan Penggugat ditulis dikertas kosong dan perbuatan hukum yang seharusnya dimaksud adalah Akta Perjanjian Hutang. Dimana yang terjadi sebenarnya ialah dirinya telah meminjam uang kepada Tuan B sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) dimana Notaris APB yang membuat aktanya. HR menyatakan bahwa Notaris APB telah menyodorkan kertas kosong dan memintanya untuk menandatangani, namun menurut bukti-bukti yang diajukan Penggugat tidak ada bukti telah ada perjanjian meminjam uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Berdasarkan pertimbangan hakim PN No. 13/Pdt/G/2016/PN. Bdg, menurut kebiasaan yang ada ditengah-tengah masyarakat tidak pernah ada pinjaman uang sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) tanpa ada agunan karena uang sebesar itu lebih baik disimpan di bank dan apabila dideposito mendapatkan bunga yang lumayan.

Berdasarkan pertimbangan hakim, hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat ialah jual beli dengan hak membeli kembali dan Penggugat terbukti telah wanprestasi karena tidak dapat membeli kembali tanah tersebut sebagaimana jangka waktu yang diperjanjikan. Oleh karena itu, berdasarkan Akta Kuasa Menjual, Tergugat yang melaksanakan AJB dihadapan PPAT,

sehingga jual beli tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat sesuai dengan Pasal 1320 KUH Perdata yang dihubungkan dengan Pasal 37 Jo. Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka Akta PJB No. 23 jo. Akta Kuasa No. 24 tidak dibuat dengan blanko kosong karena tidak ada bukti-bukti yang diajukan terjadi perjanjian pinjam uang demikian juga keterangan saksi-saksi Penggugat tidak bisa membuktikan terjadi pinjam meminjam uang antara HR dengan Tuan B. Majelis Hakim berpendapat perjanjian-perjanjian yang telah dibuat oleh Penggugat dengan Para Tergugat tersebut telah memenuhi unsur yang dikehendaki Pasal 1320 KUH Perdata. Perjanjian-perjanjian tersebut adalah sah menurut hukum dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka hakim tingkat Pengadilan Negeri Bandung menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli No. 23, Akta Kuasa Menjual No. 24, Akta Pernyataan Bersama No. 25 tertanggal 26 Februari 2014 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat serta menyatakan jual beli atas tanah dan bangunan SHGB No. 84/Sukagalih yang dilakukan penjual dengan pembeli dengan Akta PJB No. 23 adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum mengikat. Berdasarkan pertimbangan Hakim dalam Putusan Nomor 46/Pdt/2017/PT. Bdg., Pengadilan Tinggi dapat menyetujui pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena pertimbangan tersebut telah tepat dan benar.

Berdasarkan analisis hukum, Putusan Pengadilan Tinggi Bandung maupun



Pengadilan Negeri Bandung perkara No. 46/Pdt/2017/PT. Bdg jo. No. 13/Pdt/G/2016/PN. Bdg. dinilai tidak objektif dan telah memihak salah satu pihak sehingga belum mencerminkan nilai kepastian hukum dan keadilan bagi pihak yang haknya terlanggar. Setidaknya tidak dapat disangkal oleh para pihak bahwa antara Penggugat dan Tergugat I tidak saling mengenal sebelumnya dan Tergugat I menyerahkan segala urusan kepada Tergugat II karena tidak dapat hadir pada saat pembuatan akta.

Tergugat I menyangkal bahwa akta PJB tidak berasal dari blangko kosong, maka seharusnya ada saksi-saksi yang melihat pembuatan akta tersebut. Akan tetapi, dalam pembuktian di persidangan baik Tergugat I maupun Tergugat II tidak ada mengajukan bukti ataupun saksi yang mampu membuktikan bahwa akta tersebut telah ada tulisannya dan tidak dibuat dalam keadaan blangko kosong. Salinan dari akta-akta tersebut juga tidak pernah diberikan kepada HR hingga saat diajukannya gugatan ke pengadilan sehingga telah terbukti dan oleh karena itu, maka dalil Penggugat mengenai penandatanganan dalam blangko kosong yang diperintahkan notaris telah terbukti.

Berdasarkan pertimbangan hukum hakim MA dalam tingkat kasasi No. 2281 K/Pdt/2017/PT. Bdg., Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan putusan PN Bandung telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan bahwa pada dasarnya hubungan hukum antara para pihak adalah pinjam meminjam uang bukanlah jual beli. Dalam putusannya hakim menyatakan batal demi hukum terhadap Akta PJB Nomor 23 yang dibuat oleh Tergugat II, yang

Penggugat tandatangani di kertas kosong pada tanggal 26 Februari 2014, menyatakan cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat terhadap AJB No. 46/2014 tanggal 17 November 2014 yang dibuat oleh Tergugat II, sehingga peralihan hak sertifikat dari Penggugat kepada Tergugat I adalah batal demi hukum.

Jika ditelusuri, bentuk jaminan dengan menggunakan lembaga jual beli dengan hak membeli kembali ini telah bertentangan dengan undang-undang karena tidak memenuhi prosedur penjaminan terhadap tanah dan bangunan yang seharusnya telah menjamin kepastian hukum para pihak dan mencerminkan kekuatan lembaga jaminan yaitu baik dari dilihat segi perjanjian obligatoirnya, pembebanannya (*specialitet*), maupun dari segi pendaftarannya (*publisitet*).<sup>35</sup> Hal ini tentu dapat merugikan salah satu pihak dalam perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ini, dimana apabila penjual (debitur) tidak dapat membeli kembali tanah dan bangunan tersebut dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan, maka pembeli (kreditur) dapat memiliki tanah tersebut seutuhnya dan dapat mendaftarkannya ke kantor pertanahan setempat.

Dalam pembuktian di persidangan, berdasarkan keterangan saksi Tergugat I hakim memperoleh persangkaan yang cukup bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I adalah hutang piutang yang dibungkus dalam hubungan jual beli dengan hak membeli kembali dimana terdapat penambahan harga beli kembali sebesar Rp. 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) yang

---

<sup>35</sup> Wawancara dengan Endang Jaya Surbakti, S. H. M.Kn., Notaris/PPAT Kota Medan pada 14 Maret 2022 pukul 10.00 WIB.

merupakan bunga atas pinjaman dari Tergugat I kepada Penggugat. Berdasarkan pertimbangan hakim dalam tingkat kasasi, perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali tidak dibenarkan apalagi dengan harga  $\frac{1}{2}$  kali lipat dalam waktu 4 (empat) bulan termasuk perjanjian riba yang dilarang undang undang, seharusnya objek sengketa tetap menjadi jaminan dan dapat dijual ditaksir harga.

Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali ini sebenarnya rawan dengan praktik rentenir karena mengandung sifat riba. Dalam kasus ini dapat dilihat pada harga pembelian kembali dimana terdapat penambahan nilai yang sangat besar dan tidak wajar yang dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan keadaan ekonomis. Beberapa elemen penting untuk melihat suatu bunga yang terlampaui tinggi adalah:

1. Adanya ketidakseimbangan yang sangat menyolok antara prestasi dan kontra prestasi.
2. Harus ada penyalahgunaan atas kecerobohan, kurang pengalaman dan keadaan terdesak pihak lawan janjinya.
3. Mendapatkan keuntungan kekayaan yang luar biasa melampaui nilai prestasinya sendiri, sehingga menimbulkan suatu perbandingan yang sangat pincang dan mencolok antara prestasi dan kontraprestasinya.<sup>36</sup>

Oleh karena hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat adalah hubungan hutang piutang maka ketika perbuatan hutang piutang dengan jaminan tanah menjadi hubungan jual beli tanah sedangkan perubahan hubungan hukum tersebut tidak dikehendaki oleh Penggugat

(debitur) maka perbuatan hukum tersebut telah melanggar ketentuan syarat sahnya perjanjian yaitu sebab yang halal. Pembuatan akta PJB disertai kuasa menjual digunakan untuk menghindari prinsip dalam hukum jaminan, dimana cara seperti ini dilakukan oleh notaris karena lebih efektif, cepat dan biaya yang murah serta eksekusi terhadap objek tersebut berjalan singkat tidak seperti proses pembebanan hak tanggungan.<sup>37</sup>

Adanya akta PJB dan kuasa menjual adalah formalitas yang dibuat oleh Notaris APB sebagai eksekusi terhadap jaminan utang piutang apabila HR wanprestasi.<sup>38</sup> Pembuatan akta PJB disertai kuasa menjual digunakan untuk menghindari prinsip dalam hukum jaminan, dimana cara seperti ini dilakukan oleh notaris karena lebih efektif, cepat dan biaya yang murah serta eksekusi terhadap objek tersebut berjalan singkat tidak seperti proses pembebanan hak tanggungan.<sup>39</sup> Pembatalan akta PJB dan kuasa menjual yang dibuat oleh Notaris APB serta AJB yang dibuat oleh PPAT APB adalah benar dan tepat. Hanya saja, dalam putusannya hakim tidak menyatakan perbuatan hukum Tergugat I memenuhi klasifikasi sebagai Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sedangkan perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terdapat penyalahgunaan keadaan karena memenuhi syarat:

<sup>37</sup> Wawancara dengan Dr. Suprayitno, S.H, M.Kn, Notaris/PPAT Kota Medan pada 30 Maret 2022, pukul 14.00 WIB.

<sup>38</sup> Wawancara dengan Endang Jaya Surbakti, S. H. M.Kn., Notaris/PPAT Kota Medan pada 14 Maret 2022 pukul 10.00 WIB.

<sup>39</sup> Wawancara dengan Dr. Suprayitno, S.H, M.Kn, Notaris/PPAT Kota Medan pada 30 Maret 2022, pukul 14.00 WIB.

<sup>36</sup> Woeker Ordonantie 1938 Jilid I, <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5ad447eb6fe1f/iwoeker-ordonantie-j-1938-jilid-i/> diakses pada Sabtu, 16 Oktober 2021, pukul 21.46 WIB.



1. Dari aspek formulasi perjanjian, prestasi dan kontra prestasi yang dibebankan kepada para pihak tidak berimbang secara mencolok dan bahkan tidak patut, serta
2. Dari aspek ditutupnya perjanjian, hal itu terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyalahgunakan keadaan sebagai akibat memiliki posisi tawar yang lebih tinggi, berupa kelebihan secara ekonomi.

Pada tingkat Peninjauan Kembali No. 925 PK/Pdt/2019, Mahkamah Agung berpendapat *judex juris* tidak khilaf ataupun tidak terdapat kekeliruan yang nyata dalam pertimbangan hukumnya serta mengadili menolak permohonan peninjauan kembali dari pemohon peninjauan kembali Tuan B dengan pertimbangan bahwa antara HR dan Tuan B telah melakukan perjanjian jual beli tanah dengan hak membeli kembali SHGB No. 84/Sukagalih dalam jangka waktu 4 (empat) bulan dengan harga Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) sebagaimana dituangkan dalam Akta Pernyataan Bersama No. 25. Perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali pada dasarnya adalah perjanjian terselubung pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah yang dilarang, karena apabila orang yang berhutang tidak dapat membeli kembali, tanah beralih menjadi milik orang yang memberi hutang dan hal itu merupakan perjanjian milik beding yang dilarang berdasarkan Pasal 1178 KUH Perdata.

Larangan klausul milik beding dibuat untuk memberikan perlindungan bagi debitur/pemberi gadai dalam hal untuk mengantisipasi jika nilai kebendaan yang digadaikan ternyata melebihi nilai utangnya

yang mana apabila benda jaminan tersebut dijual maka sisanya dapat dilakukan penyerahan kepada debitur/pemberi gadai tersebut.<sup>40</sup> Meskipun demikian tidak ada larangan apabila kreditur/penerima gadai turut serta sebagai pembeli benda yang dijaminan kepadanya dengan syarat pembelian tersebut melalui suatu pelelangan umum. Ketentuan larangan milik beding ini adalah solusi yang tepat untuk melindungi kepentingan debitur sebagai pemberi jaminan agar debitur tidak dirugikan dalam suatu perjanjian. Hal ini karena posisinya debitur lemah dan terjepit oleh suatu keadaan dimana ia terpaksa menerima persyaratan yang berat karena membutuhkan uang, terlebih lagi jika nilai objek jaminan jauh melebihi utangnya.

Mengingat objek jaminan berupa hak milik atas tanah maka lebih tepat digunakan adalah lembaga Hak Tanggungan. Perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tuan B yang notabene sebagai kreditur yang memegang objek jaminan milik HR dan Notaris APB yang mengubah hubungan utang piutang menjadi jual beli dengan hak membeli kembali sebagai alternatif untuk menghindari prinsip hukum jaminan hak atas tanah yaitu Hak Tanggungan, termasuk kedalam suatu penyalahgunaan keadaan.

Dari uraian diatas, putusan hakim pada tingkat Peninjauan Kembali No. 925 PK/Pdt/2019 jo. Putusan No. 2281 K/Pdt/2017/PT. Bdg. telah memberikan kepastian hukum bagi pihak yang haknya terlanggar, akan tetapi belum mencerminkan keadilan bagi pihak Tuan B. Dalam putusannya terdapat ketentuan mengenai pengembalian dalam keadaan semula

---

<sup>40</sup> Amelia Linati, *Op. Cit.*, hlm 555.



terhadap objek yang dipersengketakan dengan menyerahkan tanah tersebut kepada HR tanpa syarat apapun. Seharusnya, HR juga wajib mengembalikan kepada Tuan B uang pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah). Hal tersebut dikarenakan Tuan B juga telah mengalami kerugian karena sempat melunaskan utang HR di bank dengan uang yang dipinjamkannya tersebut kepada HR sehingga sertifikat SHGB No. 84/Sukagalih yang akan dilelang oleh bank dibatalkan. Putusan hakim mengenai hal tersebut belum mencerminkan keadilan bagi Tuan B yang juga telah dirugikan akibat batalnya perjanjian tersebut.

### **C. Akibat Hukum Dan Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Pengikatan Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali Yang Dibuatnya Dibatalkan Oleh Pengadilan Karena Mengandung Unsur Perbuatan Melawan Hukum**

Notaris melaksanakan tugas jabatan dan kewenangannya tidaklah semata-mata untuk kepentingan pribadi, melainkan juga untuk kepentingan masyarakat, serta mempunyai kewajiban untuk menjamin kebenaran dari akta-akta yang dibuatnya. Pentingnya peranan notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi masyarakat bersifat preventif yaitu bersifat pencegahan dengan cara menerbitkan akta autentik yang dibuatnya dihadapannya terkait dengan status hukum, hak dan kewajiban seseorang dalam hukum yang berfungsi sebagai alat bukti yang paling sempurna di pengadilan apabila terjadi sengketa atas hak dan

kewajiban terkait.<sup>41</sup>

Kewenangan notaris untuk membuat akta autentik telah disebutkan dalam Pasal 15 ayat (1) UUJN yang mengatakan bahwa "*Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang*".

Selain daripada yang diuraikan diatas, kewenangan notaris yang lainnya juga terdapat dalam Pasal 15 ayat (2) UUJN, antara lain:

- a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
- c. membuat kopi dari asli surat-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;

---

<sup>41</sup> Sjaifurrahman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm 7



f. membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau

g. membuat Akta risalah lelang.

Notaris sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam membuat akta harus peka, tanggap, mempunyai ketajaman berfikir dan mampu memberikan analisis yang tepat terhadap setiap fenomena hukum dan fenomena sosial yang muncul, sehingga dengan begitu akan menumbuhkan sikap keberanian dalam mengambil tindakan dalam mengambil tindakan yang tepat.<sup>42</sup> Keberanian dalam hal ini ialah dengan melakukan perbuatan hukum yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam membuat akta serta menolak pembuatan akta yang bertentangan dengan hukum.

Akta autentik sebagaimana dalam Pasal 1868 KUH Perdata adalah "*suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat*". Oleh karena itu, dapat ditentukan syarat-syarat agar suatu akta disebut sebagai akta autentik, yaitu:

- a. Akta itu harus dibuat oleh (*door*) atau dihadapan (*ten overstaan*) seorang pejabat umum;
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undangundang; dan
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta tersebut.

Dapat disimpulkan, bahwa akta

autentik sekurang-kurangnya mempunyai tiga fungsi yaitu:

1. Sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
2. Sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak;
3. Sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal tertentu kecuali apabila ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.<sup>43</sup>

Memahami syarat-syarat otentisitas dan sebab-sebab kebatalan suatu akta notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat yuridis yang dapat mengakibatkan hilangnya otentisitas dan batalnya akta notaris itu, serta memudahkan setiap notaris dalam membuat akta-akta notaris sesuai dengan UUJN dan aturan-aturan hukum lainnya yang berlaku.<sup>44</sup> Cacatnya akta notaris dapat menimbulkan kebatalan dan mengakibatkan perbuatan hukum tersebut menjadi tidak mengikat. Faktor-faktor yang dapat menyebabkan suatu akta notaris dapat dibatalkan atau dinyatakan tidak berkekuatan hukum adalah ketidakcakapan dan ketidakwenangan dalam bertindak, cacat dalam kehendak, serta bertentangan dengan undang-undang dan ketertiban umum.<sup>45</sup>

Kesalahan materiil dalam suatu akta yang dibuat notaris biasanya terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyelundupkan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan akta tersebut tidak

<sup>42</sup> Nawaaf Abdullah, "Kedudukan dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik", Jurnal Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4 No. 4 Desember (2017)., hlm. 656.

<sup>43</sup> Sjaifurrachman dan Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta*, CV Mandar Maju, Bandung, 2011, hlm.114-115.

<sup>44</sup> Pieter E. Latumeten, *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*, Tuma Press, Jakarta, 2011, hlm. 31

<sup>45</sup> Herlien Budiono, *Op.Cit.*, hlm. 375.



mempunyai kekuatan pembuktian secara materil walaupun secara lahiriah dan formalnya sudah sesuai dengan ketentuan yang sudah ditentukan oleh undang-undang maka akta yang mempunyai salah satu unsur kesalahan tersebut langsung dapat batal secara hukum.<sup>46</sup> Kesalahan mengenai akta yang dibuat oleh notaris ditentukan oleh hakim pada saat akta tersebut diajukan ke pengadilan sebagai alat bukti. Hakim berwenang dalam menyatakan suatu akta notaris tersebut batal demi hukum, dapat dibatalkan sehingga tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat.

Dalam hal suatu akta notaris dibatalkan oleh putusan pengadilan, maka jika menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan, notaris dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi sepanjang hal tersebut terjadi disebabkan oleh karena kesalahan notaris, namun dalam hal pembatalan akta notaris oleh pengadilan tidak merugikan para pihak yang berkepentingan maka notaris tidak dapat dituntut untuk memberikan ganti rugi walaupun kehilangan nama baik.<sup>47</sup>

Disamping notaris menjalankan kewenangannya untuk membuat akta autentik sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, tetapi tidak menutup kemungkinan seorang notaris juga melakukan kesalahan dalam pembuatan akta yang merugikan para pihak sehingga notaris tersebut dapat dimintakan pertanggungjawabannya atas kesalahannya

tersebut. Pihak yang telah dirugikan dapat menuntut notaris dengan mengajukan gugatan ke pengadilan karena kesalahan notaris tersebut. Pengajuan gugatan tersebut didasarkan pada Pasal 1365 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa, "*Tiap perbuatan yang melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan kepada orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut*". Perbuatan melawan hukum yang dilakukan notaris mengakibatkan akta tersebut menjadi batal demi hukum oleh pengadilan. Berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara perdata yakni ganti rugi atau biaya/bunga. Pihak yang telah dirugikan juga dapat membuat laporan ke Majelis Pengawas Notaris. Pertanggungjawaban yang dapat dimintakan adalah berupa pengenaan sanksi yaitu sanksi perdata dan sanksi administratif sebagaimana dalam Pasal 84 dan 85 UUJN serta sanksi moral berdasarkan Kode Etik Notaris.

Pembatalan Akta PJB yang dibuat atas dasar perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali oleh pengadilan yang dibuat oleh notaris terjadi karena adanya gugatan dari pihak yang merasa dirugikan atas terbitnya PJB tersebut. Akta PJB yang dibuat oleh notaris terindikasi adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh notaris karena dibuat tanpa sepengetahuan HR. Perbuatan yang dilakukan oleh Notaris APB dan Tergugat I/Tuan B jelas telah menyalahi ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata yaitu mengenai sepakat dan sebab yang halal. Dapat disimpulkan bahwa akta PJB tersebut

---

<sup>46</sup> An Nisa Lubis, "Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris dan Akibat Hukumnya", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara, 2016, hlm. 19

<sup>47</sup> Didi Santoso, "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440.K/PDT/1996)", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2009, hlm. 53.



tidak memenuhi syarat subjektif dimana terdapat cacat kehendak pada saat lahirnya perjanjian serta tidak memenuhi syarat objektif suatu perjanjian karena dibuat dengan kausa yang palsu.

Perbuatan Notaris APB tersebut merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN dimana disebutkan bahwa notaris wajib bertindak jujur dan tidak berpihak, akan tetapi Notaris APB bertindak dengan tidak jujur karena telah berpihak pada Tuan B dimana telah bersekongkol untuk mengelabui HR. Perbuatan notaris pada kasus tersebut juga telah melanggar ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf d UUJN dimana seharusnya notaris menyerahkan salinan akta kepada para pihak, namun salinan akta-akta tersebut tidak pernah diberikan kepada HR. Notaris APB juga telah melanggar ketentuan pada Pasal 16 ayat (1) huruf m UUJN mengenai pembacaan akta yang seharusnya dilakukan dihadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi namun tidak dilakukan oleh notaris. Prosedur pembuatan akta autentik yang tidak sesuai dengan ketentuan dalam UUJN tersebut mengakibatkan aktanya menjadi batal demi hukum dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan.

Akibat perbuatannya tersebut, notaris wajib bertanggung jawab berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan dapat dikenai sanksi atas kesalahan dan kelalaian yang ditimbulkannya kepada pihak yang telah dirugikan.<sup>48</sup> Notaris atas kesalahannya yang mengakibatkan

suatu akta terdegradasi menjadi akta dibawah tangan termuat dalam Pasal 84 UUJN dimana tindakan pelanggaran yang dilakukan oleh notaris yang telah mengakibatkan pihak lain atas penerbitan akta autentik yang dibuatnya tersebut mengalami kerugian yaitu harus melalui proses gugatan perdata di pengadilan umum. Pihak yang telah menderita kerugian tersebut menggugat notaris secara perdata serta penggugat wajib untuk membuktikan aspek lahiriah, formal atau material yang telah dilanggar oleh notaris dan gugatan tersebut disertai dengan tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga kepada notaris sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH perdata. Sanksi ini disebut sanksi perdata dan bersifat eksternal, karena sanksi dijatuhkan berkaitan dengan pihak lain.

Notaris yang melakukan pelanggaran ketentuan UUJN mengenai pembuatan akta autentik tersebut akan dikenakan sanksi oleh Majelis Pengawas sebagaimana dalam Pasal 85 UUJN. Sanksi tersebut berupa teguran lisan dan tertulis yang sifatnya final dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Wilayah, dan sanksi pemberhentian sementara dari jabatannya dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Pusat. Sanksi ini disebut sanksi administratif dan bersifat Internal, karena sanksi dijatuhkan oleh Majelis Pengawas Notaris. Sanksi yang lainnya, yaitu pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan Notaris dan pemberhentian dengan hormat dari jabatan Notaris hanya dapat dilakukan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia setelah memperoleh usulan dari Majelis Pengawas Pusat.

### III. KESIMPULAN

<sup>48</sup> Wawancara dengan Endang Jaya Surbakti, S. H. M.Kn., Notaris/PPAT Kota Medan pada 14 Maret 2022 pukul 10.00 WIB.



### **A. Kesimpulan**

Adapun kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Kedudukan hukum terhadap akta PJB disertai perjanjian dengan hak membeli kembali yang diselubungi hubungan utang piutang adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sehingga batal demi hukum karena pembuatan akta yang memuat materi mengenai perjanjian utang piutang dengan jaminan tanah yang dibungkus sebagai perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diikuti kuasa mutlak guna peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur apabila debitur wanprestasi merupakan perjanjian semu/simulasi. Perjanjian dengan kuasa mutlak tersebut juga merupakan perjanjian milik *beding* yang dilarang berdasarkan Pasal 1178 KUH Perdata. Perbuatan Notaris yang telah membuat perjanjian simulasi merupakan perbuatan melawan hukum karena telah melanggar ketentuan pada Pasal 1320 KUH Perdata mengenai syarat subjektif suatu perjanjian serta ketentuan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a, Pasal 16 ayat (1) huruf d, Pasal 16 ayat (1) huruf m UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
2. Putusan hakim pada tingkat Pengadilan Negeri No. 13/Pdt/G/2016/PN. Bdg jo. Putusan No. 46/PDT/2017/PT.Bdg belum memberikan kepastian hukum dan keadilan bagi pihak yang haknya terlanggar sebab putusan tersebut dinilai tidak objektif karena telah memihak salah satu pihak. Seharusnya, peralihan hak atas tanah yang berasal dari

perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang diselubungi hubungan utang piutang karena dibuat dengan kausa palsu adalah batal demi hukum. Sedangkan, pada Putusan Kasasi No. 2281 K/Pdt/2017/PT. Bdg. jo. Putusan No. 925 PK/Pdt/2019 telah memberikan kepastian hukum bagi pihak yang haknya terlanggar dan keadilan bagi para pihak karena telah membatalkan peralihan hak atas tanah yang berasal dari perjanjian semu/simulasi, akan tetapi belum mencerminkan keadilan bagi pihak Tuan B yang juga telah dirugikan akibat batalnya perjanjian tersebut. Seharusnya, HR juga wajib mengembalikan kepada Tuan B uang pinjaman sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang digunakan sebagai pembayaran pelunasan utang HR di bank.

3. Akibat hukum terhadap akta Pengikatan Jual Beli dengan hak membeli kembali yang dibuatnya telah dibatalkan oleh pengadilan karena mengandung unsur perbuatan melawan hukum ialah aktanya tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan. Perbuatan Notaris yang telah membuat perjanjian dengan kausa palsu dengan menyalahgunakan blangko kosong merupakan perbuatan melawan hukum. Akibat perbuatannya, notaris wajib bertanggung jawab atas kesalahannya sebagaimana dalam Pasal 84 UUJN. Notaris yang melakukan pelanggaran ketentuan pada UUJN mengenai pembuatan akta autentik juga akan dikenakan sanksi administrasi sebagaimana dalam Pasal



85 UUJN berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

## B. Saran

Adapun kesimpulan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Hendaknya notaris menerapkan prinsip kehati-hatian untuk meminimalisir kesalahan dalam pembuatan akta terutama mengenai perjanjian jual beli dengan hak membeli kembali yang memiliki risiko tinggi terhadap penyelundupan hukum. Hendaknya agar Notaris sebelum membuat akta senantiasa memastikan kebenaran formal dari para pihak serta bertindak netral dengan menuangkan isi akta sesuai dengan kehendak para pihak agar tidak menimbulkan kerugian dikemudian hari. Sebaiknya terhadap perjanjian utang piutang secara pribadi yang menjaminkan tanah dan bangunan sebagai agunannya diikat dengan hak tanggungan bukan melalui pembuatan hukum jual beli demi menjaga kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak.
2. Hendaknya hakim dalam memutus suatu perkara harus berlaku objektif, adil dengan memberikan pertimbangan hukumnya dengan memadukan ketentuan perundang-undangan yang ada, fakta di persidangan dan hukum yang masih hidup di masyarakat demi untuk memberikan suatu perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pihak pemilik tanah yang hak-haknya telah dirugikan dengan diterbitkannya

PJB yang mengandung perbuatan melawan hukum tersebut dan memberikan sanksi yang tegas kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum perdata tersebut.

3. Hendaknya kepada Notaris dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus memiliki kejujuran, bertindak saksama, menjaga kepentingan para pihak serta memberikan penyuluhan hukum bagi penghadap yang datang kepadanya sebagaimana diamanatkan dalam UUJN serta tidak melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum karena dapat mengakibatkan kerugian bagi beberapa pihak sehingga mengakibatkan akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. 2017. Bandung: Refika Aditama
- \_\_\_\_\_, Sjaifurrahman. *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. 2011. Bandung: CV. Mandar Maju
- Syahrani, Ridwan. *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*. 2000. Bandung: Alumni
- Budiono, Herlien. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. 2010. Bandung: Citra Aditya
- \_\_\_\_\_. *Kumpulan Tulisan Perdata di bidang Kenotariatan*. 2008. Bandung: Citra Aditya Bhakti
- Latumeten, Pieter E., *Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya*.



2011. Jakarta: Tuma Press

Parlindungan, A. P.. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*. 1997. Bandung: Mandar Maju

Satrio, J.. *Hukum Perjanjian (Perjanjian Pada Umumnya)*. 1995. Bandung: Citra Aditya Bakti

Setiawan. *Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata*. 1992. Bandung: Alumnus

Sembiring, Rosnidar, *Hukum Pertanahan Adat*. 2017. Depok: Rajawali Pers

Subekti, R. *Pokok-Pokok Hukum Perdata*. 2010. Jakarta: Intermasa

Suharnoko, *Hukum Perjanjian Teori dan Analisa Kasus*. 2004. Jakarta: Kencana

Tobing, G.H.S Lumban. *Peraturan Jabatan Notaris*. 2010. Jakarta: Publisher Erlangga

Widjaya, I. G. Rai, *Merancang Suatu Kontrak (Contract Drafting)*. 2007. Jakarta: Katalog Dalam Terbitan

## B. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## C. Internet

Pieter Latumeten, *Bentuk Dan Substansi Perjanjian Simulasi Melalui Media Akta Notaris*, <http://magister-kenotariatan.blogspot.com/2012/08/bentuk-dan-substansi-perjanjian.html>, diakses pada 1 Mei 2022, Pukul 20.00 WIB.

Woeker Ordonantie 1938 Jilid I, <https://m.hukumonline.com/berita/baca/lt5ad447eb6fe1f/iwoeker-ordonantie-i-1938-jilid-i/> diakses pada Sabtu, 16 Oktober 2021, pukul 21.46 WIB.

## D. Tesis

An Nisa Lubis, "Analisis Yuridis Kesalahan Materil Akta Notaris dan Akibat Hukumnya", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara. 2016.

Didi Santoso, "Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta yang Memuat Dua Perbuatan Hukum (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1440.K/PDT/1996)", Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.

Galuh Hapsari, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Hal Terjadi Sengketa*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2018.

Lisca Vontya Arifin, *Kuasa Menjual Notariil yang Digunakan Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) Hak Atas Tanah*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2020.

Sutedjo Bomantoro, *Implementasi Doktrin Penyalahgunaan Keadaan Dalam Perjanjian Dalam Praktek Peradilan*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Yogyakarta. 2004

## E. Artikel

H. Ruhlessin, Segenggam Catatan Mengenai Pijam Meminjam Dengan Bunga yang Diperjanjikan, artikel



<http://jhp.ui.ac.id/index.php/home/article/viewFile/982/905>

No. 1 (2020)

**F. Jurnal**

Amelia Linati, "Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416 K/Pdt/2020)", Jurnal Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, Vol. 4 No. 1, (2022)

Dona Berisa, Pieter Everhadus Lautementen, Daly Erni, "Perjanjian Simulasi dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Pembatalan Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 234/dt. G/2020/PN. MTR", Jurnal Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Vo. 4 No. 1, (2022)

Muhammad Arifin, "Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Faktor Pembatas Kebebasan Berkontrak", Jurnal Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara, Vol. 3, No. 2 (2017)

Nabyla Risfa Izzati, "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (*Undue Influence*) Sebagai Alasan Pembatalan Perjanjian Kerja di Pengadilan Hubungan Industrial", Jurnal Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Jilid 49 No. 2, April (2020)

Nawaaf Abdullah, "Kedudukan dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik", Jurnal Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung, Vol. 4 No. 4 Desember (2017)

Selamat Lumban Gaol, "Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah dan Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)", Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Fakultas Hukum Universitas Dirgantara Marsekal Suryadarma, Volume 11

Suhardi, "Bai' Al-Wafa' Studi Komparatif Antara Ulama Hanafiyah dan Ulama Syafi'iyah Serta Implementasinya di Indonesia", Universitas Muhammadiyah Sumatera Barat, Jurnal Ensiklopedia Vol. 2 No. 1 (2019)

Triyanti Sukanty Arkiang, Kedudukan Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Dalam Proses Pemeriksaan Perkara Pidana, Dosen Luar Biasa Fakultas Hukum Universitas Purwakarta, Jurnal Keadilan Progresif, Vol. 2 No 2 September (2011)

