

KEDUDUKAN HUKUM PERJANJIAN JUAL BELI ATAS DASAR UTANG PIUTANG (Studi Kasus Putusan Pengadilan Nomor: 347/Pdt.G/2020/PN Btm)

Rr Ryma Qomariyah Hidayat, Miftakhul Huda, Habib Adjie

Prodi Kenotariatan, Fakultas Hukum,
Universitas Narotama Surabaya, Indonesia

*Corresponding Author:
Email: rymahidayat@yahoo.com

Abstract.

The notary is required to be careful and thorough in making authentic deeds for the parties who come before him, so that the deed he makes does not cause harm to one of the parties which results in the party feeling aggrieved submitting an annulment of either part or all of the contents of the deed through a court decision. As an example of the case of debts and receivables that are wrapped up into buying and selling contained in Decision Number 347/Pdt.G/2020/PN Btm. In this writing, the legal research method used by the author is normative-empirical, with a qualitative approach that uses methods through library research. The results of this study are that the Sale and Purchase Agreement with the Authorization to Sell is legal before the law as long as the agreement is made in accordance with the legal terms of the agreement in Article 1320 of the Civil Code. However, this Sale and Purchase Agreement with the Power of Attorney cannot be used as collateral in a debt agreement. This is because the sale and purchase agreement and debts have two different constructions due to different principles.

Keywords: Buying and selling, Sale and Purchase Binding Agreement, Article 1320 of the Civil Code, Accounts Payable

1. PENDAHULUAN

Manusia sebagai makhluk individu senantiasa membutuhkan hubungan dan menjalin kerja sama dengan manusia lain. Dalam hidup bermasyarakat manusia mempunyai kebutuhan hidup yang beranekaragam. Seiring berjalannya waktu, kebutuhan manusia semakin beragam yang menyebabkan hubungan maupun kerja sama yang terjadi juga semakin kompleks. Dalam menjalin suatu hubungan maupun kerja sama, yang terpenting adalah kata sepakat diantara kedua belah pihak. Kesepakatan tersebut harus saling menguntungkan para pihak yang bersepakat. Suatu kesepakatan akan mengikat kedua belah pihak dalam suatu perjanjian, misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa, dan sebagainya yang melibatkan dua orang atau lebih. Awalnya perjanjian yang terjadi hanya berupa perjanjian lisan yang hanya mengutamakan pada azas kepercayaan satu sama lain. Seiring dengan berjalannya waktu, perjanjian lisan tidak dapat memenuhi kebutuhan sebagai alat bukti di kemudian hari yang berupa akta otentik dengan tujuan untuk mendapatkan kepastian hukum. Suatu kepastian hukum itu dapat diperoleh dari perjanjian tertulis yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, sehingga keotentikan akta sebagai bukti yang memiliki kedudukan pembuktian di pengadilan terjamin. Salah satu pejabat yang berwenang untuk membuat perjanjian tertulis yang dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari adalah Notaris.

Peran notaris sebagai pejabat umum yang diangkat oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk semakin besar terkait dengan semakin maraknya orang-orang membuat perjanjian atau perikatan. Hal ini terjadi karena notaris berwenang untuk membuat akta otentik yang mampu memberi perlindungan kepada pihak-pihak yang melakukan perjanjian. Undang-undang menyatakan bahwa notaris sebagai pejabat umum yang diberi mandat untuk membuat akta otentik, sebab akta yang dibuat notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, dikarenakan sifat otentik yang dimiliki atas akta-akta yang dibuatnya yang luas serta tanggung jawab untuk melayani kepentingan umum.

Notaris dalam menjalankan tugasnya harus memegang teguh dan menjunjung tinggi martabat profesinya. Dalam melayani kepentingan umum, notaris dihadapkan dengan berbagai macam karakter manusia serta keinginan yang berbeda-beda dari para pihak yang datang kepada notaris untuk dibuatkan suatu akta otentik atau sekedar legalisasi sebagai bukti tertulis atas suatu perjanjian yang dibuatnya. Notaris dalam menjalankan tugasnya harus berdasar kepada Kode Etik Notaris dan UUJN.

Kewenangan notaris sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 UUJN dengan profesinya sebagai pembuat akta otentik disertai dengan perkembangan kebutuhan masyarakat yang begitu pesat dan dinamis telah meningkatkan intensitas dan kompleksitas hubungan hukum yang tentunya memerlukan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Memahami syarat-syarat otentisitas dan sebab-sebab kebatalan suatu akta notaris, sangat penting untuk menghindari secara preventif adanya cacat yuridis akta notaris 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.

Notaris dibebankan tanggung jawab yang besar atas setiap tindakan yang dilakukan berkaitan dengan pekerjaannya, dalam hal ini mengenai pembuatan akta otentik. Tanggung jawabnya tidak hanya terbatas saat pembuatan akta, melainkan sepanjang akta yang dibuat oleh seorang Notaris digunakan para pihak maka sepanjang itu pula Notaris harus selalu sedia bertanggung jawab atas keotentikan akta yang dibuatnya. Bukan hanya itu, Notaris juga bertanggung jawab atas kebenaran isi akta yang dibuatnya agar tidak mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak yang datang menghadap kepadanya.

Oleh sebab itu, seorang Notaris dituntut untuk bersikap hati-hati dan teliti dalam membuat akta otentik bagi para pihak yang datang menghadap kepadanya, agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang mengakibatkan pihak yang merasa dirugikan mengajukan pembatalan baik sebagian atau seluruhnya isi akta melalui putusan pengadilan. Seperti contoh kasus utang piutang yang dibalut menjadi jual beli yang terdapat dalam Putusan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm.

Berdasarkan Salinan Putusan Nomor 347/Pdt.G/2020/PN Btm yang diakses dari website resmi Mahkamah Agung Republik Indonesia diketahui bahwa gugatan ini disebabkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Haryanto untuk selanjutnya disebut juga Tergugat yang mengakibatkan kerugian bagi Jamiyanto untuk selanjutnya disebut juga Penggugat.

Telah terjadi jual beli antara Penggugat dan Tergugat dengan objek sebuah rumah yang terletak di Komplek jalan Hang Lekir Dalam blok D-4 nomor 2, Kelurahan Baloi Permai, Kecamatan Batam, Kota Batam demikian berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual masing-masing tanggal 12 Januari 2017 nomor 1058 dan 1059 yang keduanya dibuat dihadapan Arianto, S.H., S.E., M.Kn, notaris di Batam untuk selanjutnya disebut juga sebagai Tergugat 1. Dan atas dasar kuasa menjual tersebut Penggugat membuat Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan Septa Dorothe Undap, S.H., M.Kn selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kota Batam untuk selanjutnya disebut juga sebagai Tergugat 2. Oleh karena hak kepemilikan sudah beralih, akan tetapi Tergugat masih menguasai secara fisik objek rumah tersebut dan Penggugat keberatan karena tidak bisa menikmati hak kepemilikan yang ia punyai. Disini Tergugat merasa tidak pernah melakukan jual beli terhadap objek tersebut dan Tergugat mengakui mempunyai hubungan dengan Penggugat atas dasar utang piutang bukan karena jual beli, sehingga Tergugat memohon kepada Majelis Hakim untuk membatalkan seluruh perjanjian jual beli berikut kuasanya serta Akta Jual Beli yang ada tersebut.

II. METODE

Dalam penulisan ini, metode penelitian hukum yang digunakan penulis adalah normatif-empiris, dengan pendekatan yang digunakan kualitatif yang menggunakan metode melalui studi kepustakaan. berdasarkan hasil temuan penelitian dan pembahasan. Dalam melakukan penelitian ini, penulis menggunakan sumber data Primer dan Sekunder, Data primer yaitu sumber data yang diperoleh penulis melalui penelitian melalui metode sosiologis (*sociological approach*).

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

Faktor-Faktor Penyebab Terjadi Gugatan Ke Pengadilan Negeri Batam

Di dalam masyarakat setiap hari terjadi proses peralihan barang dari satu orang kepada orang yang lain. Salah satu contoh peralihan yang sering dilakukan adalah proses jual beli. Pasal 1457 dan 1458 KUH Perdata menyatakan bahwa “jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.” Dan “Jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.” Proses pengalihan hak atas tanah dilakukan oleh masyarakat dengan membuat suatu perjanjian. Perjanjian ini dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan melakukan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB). Jika di dalam proses jual beli ini ada persyaratan yang belum dipenuhi maka penandatanganan AJB tidak dapat dilakukan. Notaris/PPAT kemudian memberikan pemecahan atas masalah di atas dengan membuat perjanjian pendahuluan yang mengikat antara penjual dan pembeli yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Dalam kasus ini, Penggugat dan Tergugat Bersama-sama datang ke notaris untuk melakukan transaksi Jual Beli yang didahului dengan adanya Surat Pernyataan Jual Beli tertanggal 11 Januari 2017. Di dalam putusan tersebut, tidak disebutkan bahwa baik Penggugat maupun Tergugat menyebutkan adanya utang piutang sebelumnya kepada notaris Arianto, S.H., S.E., M.Kn, notaris di Batam dan untuk selanjutnya disebut juga sebagai Turut Tergugat I hingga akhirnya terbit atau keluarlah Salinan Akta Perjanjian Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual masing-masing pada tanggal 12 Januari 2017 nomor 1058 dan 1059.

Penggugat dan Tergugat melakukan Perjanjian Jual Beli Lunas yaitu dimana pembeli sudah melunasi pembayaran atas objek yang dimaksud dan pembeli diberikan kuasa mutlak untuk menjamin terlaksananya hak-hak pembeli dalam transaksi jual beli tersebut dan hak tersebut tidak akan berakhir karena sebab-sebab apapun, perjanjian ini juga tidak akan berakhir karena meninggalnya salah satu pihak tetapi akan menurun kepada ahli waris masing-masing pihak. Penggugat dan Tergugat menyampaikan kehendaknya untuk akhirnya kehendak tersebut dituangkan ke dalam akta otentik. Setiap akta yang dibuat dihadapan Notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna kecuali dapat dibuktikan sebaliknya. Disini kedudukan Perjanjian Jual Beli yang telah dibuat dengan Kuasa Menjual oleh kedua belah pihak adalah sah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku karena itu akta tersebut memiliki kekuatan yang mengikat bagi para pihak yang membuatnya Artinya bahwa kedua belah pihak wajib mentaati dan melaksanakan perjanjian yang telah disepakati dan dibuat tersebut sebagaimana mentaati suatu undang-undang atau disebut juga sebagai asas *pacta sunt servanda* Jika kemudian didapati bahwa salah satu pihak dalam perjanjian Jual Beli ini mengalami penipuan/dibohongi (bedrog) oleh pihak yang lainnya, maka pihak yang berkeberatan dapat mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri setempat untuk melakukan pembatalan atas akta Perjanjian Jual Beli dengan Kuasa Menjual yang dibuat oleh notaris. Meskipun demikian akta Perjanjian Jual Beli dengan Kuasa Menjual tidak dapat dijadikan jaminan atas Perjanjian Utang-Piutang. Penggugat menggugat Tergugat oleh karena Tergugat tidak segera melaksanakan kewajibannya untuk segera mengosongi atau meninggalkan objek jual beli tersebut, akan tetapi Tergugat dengan dalilnya menyatakan bahwa ia tidak meninggalkan rumah tersebut karena dianggap Penggugat melakukan perbuatan melawan hukum dan Perjanjian Jual Beli itu dianggap tidak sah karena seharusnya yang terjadi bukan jual beli tetapi utang piutang.

Tergugat dalam pengamatan majelis hakim tidak terdapat bukti yang dapat membuktikan bahwa Tergugat dalam kondisi tidak mampu baik fisik maupun psikis, atau belum cukup umur atau dewasa untuk melakukan perbuatan hukum, yang dalam ilmu hukum disebut sebagai syarat subyektif, yakni suatu syarat yang dapat menghalangi bahwa perikatan itu untuk dapat dilakukan. Dan secara sadar Tergugat menghadap di hadapan Tergugat I dan Tergugat I membacakan isi daripada Akta Perjanjian Jual Beli dan Kuasa jualnya serta menandatangani perjanjian tersebut dihadapan Tergugat I dan tanpa paksaan (dwang).

Dasar Pertimbangan Hakim Dalam Menjatuhkan Putusan

Dasar Pertimbangan Hakim, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan menguasai dan

mengklaim bahwa objek jual beli tersebut adalah masih milik Tergugat, padahal Penggugat memperoleh dengan sah menurut hukum sehingga perbuatan Tergugat telah merugikan kepentingan hukum Penggugat. Dan hakim menimbang berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikannya dan dalam pembuktian yang dilakukan oleh Penggugat telah benar terjadi jual beli obyek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di jalan Hang Lekir Dalam Iv blok D4 nomor 2 dan Jual Beli tersebut diteruskan kedalam Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Turut Tergugat 2 dan oleh karena peralihan Hak tersebut dilakukan menurut serta sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, maka menurut Majelis Hakim bahwa peralihan hak atas tanah tersebut adalah sah menurut hukum.

Meskipun Tergugat dalam dalilnya kemudian menyangkal bahwa jual beli tersebut diawali dengan utang piutang antara Tergugat dengan Penggugat, namun apabila di telaah perjanjian jual beli tanah atau rumah antara Penggugat dengan Tergugat tersebut merupakan jual beli tanah yang diawali dengan perjanjian pengikatan Jual beli dengan memberikan kuasa untuk menjual sebagai jaminan utang. Dan Majelis hakim menimbang berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara, bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (asas *pacta sunt servanda*), pada dasarnya asas tersebut berkaitan dengan kontrak atau perjanjian yang dilakukan antar individu yang mengandung makna : perjanjian merupakan undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan mengisyaratkan bahwa pengingkaran terhadap kewajibanyang ada pada perjanjian merupakan Tindakan melanggar janji atau wanprestasi. Asas tersebut juga bisa dikatakan sebagai suatu yang sacral atau suatu perjanjian yang titik fokusnya dari hukum perjanjian adalah kebebasan berkontrak atau yang dikenal dengan prinsip otonomi. Oleh karena itu akibat dari asas tersebut adalah perjanjian itu tidak dapat ditarik Kembali tanpa persetujuan dari pihak lain demikian berdasarkan pasal 1338 ayat 2 KUHPerdara.

Sedangkan surat kuasa menjual adalah pilihan dari proses penyelesaian urusan dalam perjanjian pengikatan jual beli ha katas tanah yang berkaitan dengan adanya perjanjian penjaminan hutang antara pihak yang satu dengan pihak lain. Surat kuasa untuk menjual diharapkan mempunyai kekuatan hukum dan akibat hukum yang timbul karena terdapat hubungan hukum antara pemberi dan penerima kuasa. Akibat hukum dari proses surat kuasa menjual dalam perjanjian pengikatan jual beli ha katas tanah adalah sah karena telah terjadi kesepakatan antara kedua belah pihak sehingga sah juga untuk pelimpahan kuasanya.

Sepanjang pengamatan majelis hakim diperoleh fakta bahwa perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat telah memenuhi 4 (empat) syarat sahnya perjanjian sebagaimana ketentuan dalam pasal 1320 KUHPerdara, yakni :

1. Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya ;
2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan ;
3. Suatu hal tertentu ; dan
4. Suatu sebab (*causa*) yang halal.

Hakim meneliti dan mencermati bukti-bukti yang diajukan Tergugat tidak terdapat bukti yang membuktikan bahwa Tergugat dalam kondisi tidak mampu baik fisik maupun psikis atau belum cukup umur atau dewasa untuk melakukan perbuatan hukum, dan atas suatu sebab yang halal karena bukan transaksi dalam perjudian, penyelundupan, peredaran gelap Narkotika dan lain sebagainya yang dalam limu pengetahuan hukum disebut syarat subyektif dan syarat obyektif. Tergugat dalam keadaan yang sedemikian itu pada diri Tergugat menyadari akan segala akibat hukum yang akan terjadi terhadap perjanjian yang dibuat.

Dalam pertimbangan hakim bahwa dalil Tergugat dalam menyangkal dalil gugatan Penggugat tidak cukup beralasan dan tidak di dukung dengan bukti-bukti yang diajukan, oleh karena itui sangkalan Tergugat dikesampingkan. Sehingga hakim megabulkan bahwa jual beli tersebut dilakukan secara sah dan peralihan ha katas tanah tersebut beralih ke atas nama Penggugat. Dan Tergugat menguasai rumah tersebut hingga tahun 2020 adalah tidak sah serta melawan perbuatan hukum yang mengakibatkan Tergugat harus membayar uang paksaan (*dwangsom*) apabila Tergugat lalai melaksanakan isi putusan yang oleh karena tuntutan tersebut merupakan pengosongan tanah hak dan bangunan tersebut. Dalam pertimbangan hakim juga berpendapat bahwa Akta Jual Beli tanggal 6 Oktober 2017 nomor 315/2017 yang dibuat dihadapan

Turut Tergugat 2, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli serta Akta Kuasa Menjual masing-masing tanggal 12 Januari 2017 nomor 1058 dan 1059 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat 1 adalah sah menurut hukum. Apabila unsur kesalahan atau pelanggaran itu terjadi dari para pihak penghadap, maka sepanjang Notaris melaksanakan kewenangannya sesuai peraturan. Notaris bersangkutan tidak dapat diminta pertanggungjawabannya, karena Notaris hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak untuk dituangkan ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah menjadi tanggung jawab para pihak

Pertanggungjawaban Notaris secara perdata terhadap akta-akta yang dibuatnya, dapat dikatakan bahwa akta yang dibuat oleh Notaris berkaitan dengan masalah keperdataan yaitu mengenai perikatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun memungkinkan dibuat secara sepihak (sifatnya hanya menguatkan). Notaris bertanggung jawab terhadap para pihak yang bersangkutan mana kala akta yang dihasilkan terdapat cacat dalam bentuk, hanya merupakan suatu akta yang dibuat dibawah tangan. Dalam semua hal tersebut Notaris memiliki kewajiban untuk membayar ganti rugi.

Pada dasarnya Notaris tidak bertanggung jawab terhadap isi akta yang dibuat di hadapannya karena mengenai isi dari akta tersebut merupakan kehendak dan kesepakatan yang diinginkan oleh para pihak. Notaris hanya menuangkan kesepakatan tersebut kedalam bentuk akta otentik sehingga dalam hal ini Notaris hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta otentik sebagaimana yang ditetapkan oleh undang-undang. Meski demikian, Notaris dapat dimintakan pertanggungjawabannya secara perdata berdasarkan tuntutan adanya perbuatan melanggar hukum, artinya walaupun Notaris hanya mengkonstatir keinginan dari para pihak atau penghadap bukan berarti Notaris tidak melakukan perbuatan bertentangan dengan hukum.

Upaya-Upaya Hukum Yang Dapat Digunakan Atas Putusan Pengadilan

Upaya hukum merupakan upaya yang diberikan oleh undang-undang kepada seseorang atau badan hukum untuk hal tertentu untuk melawan putusan hakim sebagai tempat bagi pihak-pihak yang tidak puas dengan putusan hakim yang dianggap tidak sesuai dengan apa yang diinginkan, tidak memenuhi rasa keadilan, karena hakim juga seorang manusia yang dapat melakukan kesalahan atau kekhilafan sehingga salah memutuskan atau memihak salah satu pihak.

Upaya Hukum mempunyai beberapa macam diantaranya upaya hukum biasa yaitu merupakan upaya hukum yang digunakan untuk putusan yang belum berkekuatan hukum tetap. Upaya ini mencakup:

Perlawanan/verzet

Suatu upaya hukum terhadap putusan di luar hadirnya tergugat (putusan verstek). Dasar hukum verzet dapat dilihat di dalam pasal 129 HIR. Verzet dapat dilakukan dalam tempo/tenggang waktu 14 hari (termasuk hari libur) setelah putusan putusan verstek diberitahukan atau disampaikan kepada tergugat karena tergugat tidak hadir. Syarat verzet adalah (pasal 129 ayat (1) HIR):

1. Keluarnya putusan verstek
2. Jangka waktu untuk mengajukan perlawanan adalah tidak boleh lewat dari 14 hari dan jika ada eksekusi tidak boleh lebih dari 8 hari; dan
3. Verzet dimasukan dan diajukan kepada ketua pengadilan negeri di wilayah hukum dimana penggugat mengajukan gugatannya

Banding

Pembanding dapat membuat memori banding, terbanding Upaya hukum yang dilakukan apabila salah satu pihak tidak puas terhadap putusan Pengadilan Negeri. Dasar hukumnya adalah UU No 4/2004 tentang Perubahan Atas Undang-undang Pokok Kekuasaan dan UU No 20/1947 tentang Peradilan Ulangan. Permohonan banding harus diajukan kepada panitera Pengadilan Negeri yang menjatuhkan putusan (pasal 7 UU No 20/1947). Urutan banding menurut pasal 21 UU No 4/2004 jo. pasal 9 UU No 20/1947 mencabut ketentuan pasal 188-194 HIR, yaitu:

1. ada pernyataan ingin banding
2. panitera membuat akta banding
3. dicatat dalam register induk perkara

4. pernyataan banding harus sudah diterima oleh terbanding paling lama 14 hari sesudah pernyataan banding tersebut dibuat.
5. dapat mengajukan kontra memori banding.

Kasasi

Menurut pasal 29 dan 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 kasasi adalah pembatalan putusan atas penetapan pengadilan dari semua lingkungan peradilan dalam tingkat peradilan akhir. Putusan yang diajukan dalam putusan kasasi adalah putusan banding. Alasan yang dipergunakan dalam permohonan kasasi yang ditentukan dalam pasal 30 UU No 14/1985 jo. UU No 5/2004 adalah:

1. tidak berwenang (baik kewenangan absolut maupun relatif) untuk melampaui batas wewenang;
2. salah menerapkan/melanggar hukum yang berlaku;
3. lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian dengan batalnya putusan yang bersangkutan.

Pada dasarnya menanggukuhkan eksekusi. Dengan pengecualian yaitu apabila putusan tersebut telah dijatuhkan dengan ketentuan dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau uitvoerbaar bij voorraad dalam pasal 180 ayat (1) HIR jadi meskipun dilakukan upaya hukum, tetap saja eksekusi berjalan terus. Sedangkan upaya hukum luar biasa dilakukan terhadap putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pada dasarnya upaya hukum ini tidak menanggukuhkan eksekusi. Mencakup:

Peninjauan Kembali (*Request Civil*)

Apabila terdapat hal-hal atau keadaan-keadaan yang ditentukan dengan undang-undang, terhadap putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dapat dimintakan peninjauan kembali kepada Mahkamah Agung dalam perkara perdata dan pidana oleh pihak-pihak yang berkompentingan. [pasal 66-77 UU no 14/1985 jo. UU no 5/2004]. Alasan-alasan peninjauan kembali menurut pasal 67 UU no 14/1985 jo. UU no 5/2004, yaitu:

1. ada novum atau bukti baru yang diketahui setelah perkaranya diputus yang didasarkan pada bukti-bukti yang kemudian oleh hakim pidana yang dinyatakan palsu;
2. apabila setelah perkara diputus, ditemukan surat-surat bukti yang bersifat menentukan yang pada waktu perkara diperiksa tidak dapat ditemukan;
3. apabila telah dikabulkan suatu hal yang tidak dituntut/lebih daripada yang dituntut;
4. apabila mengenai sesuatu bagian dari tuntutan belum diputus tanpa dipertimbangkan sebab-sebabnya;
5. apabila dalam satu putusan terdapat suatu kekhilafan hakim/suatu kekeliruan yang nyata.

Tenggang waktu pengajuan 180 hari setelah putusan berkekuatan hukum tetap. (pasal 69 UU 14/1985). Mahkamah Agung memutus permohonan peninjauan kembali pada tingkat pertama dan terakhir (pasal 70 UU no 14/1985)

Perlawanan Pihak Ketiga (*Denderverzet*) Terhadap Sita Eksekutorial

Terjadi apabila dalam suatu putusan pengadilan merugikan kepentingan dari pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut dapat mengajukan perlawanan terhadap putusan tersebut. Dasar hukumnya adalah 378-384 Rv dan pasal 195 (6) HIR. Dikatakan sebagai upaya hukum luar biasa karena pada dasarnya suatu putusan hanya mengikat pihak yang berperkara saja (pihak penggugat dan tergugat) dan tidak mengikat pihak ketiga (tapi dalam hal ini, hasil putusan akan mengikat orang lain/pihak ketiga, oleh sebab itu dikatakan luar biasa). *Denderverzet* diajukan ke Pengadilan Negeri yang memutus perkara tersebut pada tingkat pertama

IV. KESIMPULAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual adalah sah di depan hukum sepanjang dibuatnya perjanjian itu sudah sesuai dengan syarat sahnya perjanjian di dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Namun Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual ini tidak dapat dijadikan sebagai jaminan dalam sebuah perjanjian utang-piutang. Hal ini karena perjanjian jual-beli dan utang-piutang memiliki dua

konstruksi yang berbeda karena prinsip yang berbeda pula. Sehingga jika terdapat perjanjian utang-piutang di belakang Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual, maka hal itu dapat dijadikan dasar bagi salah satu pihak untuk melakukan gugatan terhadap perjanjian itu di Pengadilan Negeri setempat. Begitu pula dengan kedudukan perjanjian utang-piutang yang menjadikan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual sebagai jaminan, tidak akan memiliki kepastian hukum. Hal ini dikarenakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Kuasa Menjual yang dibuat sebagai jaminan itu mengalami cacat kehendak dikarenakan pihak debitur tidak memiliki kehendak untuk menjual tanah atau bangunan yang dijadikan jaminan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut. Karena cacat kehendak itu pulalah maka berdasarkan Pasal 1328 KUH Perdata, perjanjian yang telah dibuat tersebut akan dianggap tidak pernah ada. Sehingga perjanjian utang-piutang tersebut tidak memiliki kekuatan untuk mengikat kedua belah pihak.

REFERENSI

- Amasangsa, M. A. D. A., & Priyanto, I. M. D., 2019, Perjanjian Pengikat Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan. Kertha Semaya Fakultas Hukum Universitas Udayana, 8(1)
- Andi Mamminanga, 2008, Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN, Tesis, Yogyakarta, Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada, hal. 32
- Budiono, H., 2004. Pengikat Jual Beli Dan Kuasa, Mutlak. Majalah Renvoi, 1(10).
- Hapsari, G., 2018. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa. Universitas Islam Indonesia.
- Isnaeni, M., 2016. Pengantar Hukum Jaminan Kebendaan. PT. Revka Petra Media.
- Peter E. Latumeten, 2011, Cacat Yuridis Akta Notaris Dalam Peristiwa Hukum Konkrit dan Implikasi Hukumnya, Tuma Press, hal. 3
- Redaksi. 2020. Dr. Ghansam Anand SH., M.Kn: Utang Piutang Dana Talangan Tidak Bisa Dijadikan Jual Beli. [https://beritalima.com/drghansam-anand-sh-m-kn-utang-piutang danatalangan-tidak-bisa-dijadikan-jual-beli/](https://beritalima.com/drghansam-anand-sh-m-kn-utang-piutang-danatalangan-tidak-bisa-dijadikan-jual-beli/)
- Satrio, J. (2018). Sepakat dan Permasalahannya: Perjanjian dengan Cacat dalam Kehendak. <https://www.hukumonline.com/berita/baca/lt5a4c5a257a301/sepakat-dan-permasalahannya-perjanjian-dengan-cacat-dalam-kehendak/>
- Soebekti. (1990). Hukum Perjanjian. Intermasa. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.