

Penyelundupan Hukum Dalam Penyelesaian Sengketa Utang-Piutang Dengan Cara Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dihubungkan Dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Aep Sulaeman ¹⁾

¹⁾ Program Studi Magister Ilmu Hukum, Universitas Islam Nusantara, Kota Bandung, Indonesia
E-mail: aep.sulaeman69@gmail.com

Abstract. *In a nominated agreement, a mixed agreement may be made. For example, a sale and purchase agreement may be mixed or combined with a lease agreement and then a new agreement called a lease agreement is provided, as long as one of them does not violate the propriety principle contained in Article 1339 of the Civil Code. However, if there is a purpose to deviate from it, of course this agreement is not justified. For example, in a loan and loan agreement (debt and credit) and then converted into a sale and purchase agreement (Deed of Sale) through the Deed of a Binding Agreement of Sale, this becomes a legal smuggling of principles or open nature of the named agreement regulated in Book III of the Civil Code, namely violating the principle of propriety. The risk of smuggling this law has a detrimental effect on other people, namely the person or entity that has a debt, because the original purpose is to borrow money and not sell goods. This is one of the acts against the law.*

Keywords: *Pseudo-covenant is prohibited.*

Abstrak. Dalam perjanjian nominat boleh dilakukan perjanjian campuran, misalnya perjanjian jual beli dicampur atau digabungkan dengan perjanjian sewa menyewa dan kemudian muncul perjanjian baru yang bernama perjanjian sewa beli, asalkan salah satunya tidak melanggar asas kepatutan yang terkandung dalam Pasal 1339 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Namun jika ada tujuan untuk menyimpanginya dengan cara menyelundupkan kepentingan pribadi dengan cara merugikan pihak lainnya, maka perjanjian ini tidak dibenarkan untuk dilakukan, misalnya dalam perjanjian pinjam meminjam (utang piutang) kemudian diubah menjadi perjanjian jual beli (Akta Jual Beli) melalui akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, hal ini menjadi penyelundupan hukum atas asas sifat terbuka dari perjanjian bernama yang diatur dalam Buku III KUHPerdata, yaitu melanggar asas kepatutan. Resiko dari penyelundupan hukum ini berakibat merugikan orang lain yaitu terhadap orang atau badan yang memiliki utang karena tujuan semula adalah meminjam uang dan bukan menjual barang atau benda, hal ini merupakan salah satu dari perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: Perjanjian semu dilarang.

I. PENDAHULUAN

Keberadaan manusia adalah makhluk yang tidak dapat hidup sendiri, namun ia juga menjadi serigala bagi manusia lainnya "homo homini lupus". Menurut Thomas Hobbes, manusia pada dasarnya hanya memikirkan kepentingannya sendiri, segala tindakannya mengarah pada pemupukan kekuasaan dan hak milik sehingga akan menjurus pada perang diantara semua.¹

Manusia harus bersosialisasi untuk menunjang keperluan kehidupannya, begitu juga masyarakat Indonesia, mereka memerlukan teman untuk melakukan semua kegiatan sehari-hari yang menguntungkan dalam kehidupannya. Salah satu kegiatan yang sering dijalani umumnya adalah kegiatan pinjam meminjam. Kegiatan ini sama tuanya dengan peradaban manusia, pinjam meminjam adalah salah satu kegiatan yang sering dilakukan oleh banyak orang, dan kegiatan ini menjadi peluang usaha bagi kelompok pebisnis di dunia.

Buku III *Burgerlijk Wetboek* berjudul *Verbintenissen*, istilah ini salinan istilah *obligation* dalam *Code Civil* Perancis yang juga diambil dari Hukum Romawi. Istilah *verbintenissen* diterjemahkan menjadi 'perutangan'. *Verbintenissen* berasal dari kata kerja *verbinden* yang berarti mengikat, jadi *verbintenissen* menunjuk kepada adanya ikatan atau hubungan, sehingga diterjemahkan menjadi 'perikatan',² dan tidak dirumuskan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHS,³ atau KUHPerdata) tetapi dirumuskan dalam ilmu pengetahuan hukum bahwa "hubungan antara dua pihak

dalam lapangan harta kekayaan, dimana pihak yang satu (kreditur) berhak atas prestasi dan pihak lain (debitur) berkewajiban melaksanakan prestasi."

Kegiatan pinjam meminjam setelah ada alat tukar berupa uang, maka mulai dikenal pinjam meminjam uang, dan pada dunia perbankan dikenal sebutan kredit sebagai basic dari kreditur yang memberi pinjaman, dilakukan melewati perorangan maupun lembaga keuangan, yang tidak jauh dengan suatu jaminan yang agunkan, yang mereka awali dengan persetujuan hingga menjadi utang.

Utang-piutang bukan hal baru, karena setiap hari ada orang yang mempunyai masalah dengan hal ini. Utang-piutang merupakan perjanjian antara pihak yang satu dengan pihak lain dengan objek perjanjiannya adalah uang. Kedudukan yang satu sebagai pemberi pinjaman atau si berpiutang (kreditur) dengan pihak lain yang menerima pinjaman uang (disebut si berutang/debitur).⁴

Utang-piutang sebagai perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya. Dalam pinjaman uang (utang) yang tertuang dalam perjanjian utang-piutang oleh kreditur kepada debitur bukan tanpa resiko, karena resiko mungkin saja terjadi baik akibat dari kelalaian yang disengaja ataupun kelalaian yang tidak disengaja.

Perjanjian adalah sumber penting yang melahirkan perikatan. Hubungan dua orang atau lebih ini adalah suatu hubungan hukum, yang berarti hak yang berpiutang itu dijamin oleh hukum atau undang-undang,⁵ intinya bahwa kehendak untuk mempunyai hubungan hukum dalam perikatan ini karena para pihak mengharapkan adanya akibat hukum

¹ Otje Salman, *Filsafat Hukum (Perkembangan dan Dinamika Masalah)*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm 9.

² R.Setiawan, *Pokok-pokok Hukum Perikatan*, Putra abardin, Bandung, 1999, hlm 2.

³ Hukum perdata menurut R.Wirjono Prodjodikoro dalam bukunya berjudul *Asas-asas Hukum Perdata*, Sumur Bandung, 1979, hlm.7, dikatakan bahwa "hukum swasta dalam bahasa Indonesia dinamakan hukum sipil, oleh karena perkataan sipil dalam bahasa Indonesia telah sering dipakai."

⁴ Istilah si berutang dan si berpiutang dikenal dalam bukunya R.Soebkti judul KUHPerdata, sedangkan dalam UU Perbankan, yang berutang disebut debitur dan yang berpiutang disebut kreditur yaitu biasanya pihak bank.

⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT.Intermesa, Jakarta, 2005, hlm.3.

dikemudian hari dari perjanjian ini, sehingga diperoleh kepastian hukum.

Tujuan manusia meminjam uang biasanya dipakai untuk keperluan atau kebutuhan lain. Siberpiutang menuntut siberutang agar memenuhi prestasi sesuai perikatan yang ada diantara mereka, karena dasar tuntutananya adalah perikatan yang sudah ada diantara mereka, maka untuk menuntut pemenuhan perikatan, sebetulnya siberpiutang tidak perlu mendahuluinya dengan suatu somasi.⁶

Kerap terjadi permasalahan hukum dalam masyarakat, yaitu semula utang piutang kemudian diselesaikan melalui cara pembuatan akta PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), akta Kuasa Menjual, AJB (Akta Jual Beli) dan BN (balik nama) sertifikat dari si berutang ke si berpiutang, misalnya semula utang tidak terbayar, kemudian meminta jaminan sertifikat tanah dan jaminan ini kemudian dibaliknamakan melalui proses seperti diatas, sedangkan dalam permasalahan ini, perjanjian pokoknya adalah pinjam meminjam, maka hak atas tanah yang dijadikan jaminan bukan dibuat PPJB dan kuasa menjual, tetapi dibuat akta hak tanggungan (HT) sesuai UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT).

Menurut Pasal 1754 KUHPdata pinjam meminjam adalah :

Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah tertentu barang-barang yang menghabiskan karena pemakaian, dengan syarat bahwa pihak yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dan keadaan yang sama pula.

Sedangkan jual beli tentu berbeda makna dan berbeda tujuan dengan ketentuan pinjam meminjam menurut Pasal 1754 KUHPdata seperti tersebut di atas.

Menurut Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah :

Suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan untuk memenuhi suatu barang, dan pihak lain yang membayar untuk hari harga yang diminta.

Tujuan diadakannya proses jual beli itu sendiri adalah untuk memindahkan atau mengalihkan hak milik atas suatu hak kebendaan yang diperjualbelikan. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak apabila telah tercapai kata sepakat tentang suatu barang yang akan dibeli beserta harga barang tersebut, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Artinya dengan adanya kesepakatan kedua belah pihak, maka kedua belah pihak terikat satu sama lainnya untuk melaksanakan apa yang telah disepakati.

Proses transaksi jual beli tanah, seringkali kali didengar dua istilah, yaitu PPJB dan AJB).⁷ Kedua istilah ini sama-sama perjanjian, tetapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah pengikatan sebelum dilakukannya proses transaksi jual beli, sedangkan AJB pelaksanaan dari jual beli. Perbedaan utama keduanya adalah terlihat pada sifat otentikasi dan pelaksanaannya.

PPJB adalah ikatan awal antara para pihak dan bersifat perjanjian pendahuluan dan pada umumnya akta ini dibuat oleh para pihak dan di legalisasi oleh Notaris. Sehubungan dengan sifatnya yang sekedar perjanjian pendahuluan, hal itu menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjian dan tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Umumnya, PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal ini belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu, misalnya tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya penyerahan, maka dalam

⁶ J.Satrio, Hukum Perikatan-perikatan pada Umumnya, PT.Alumni, Bandung 1999, hlm.133.

⁷ Ahmad Sodikin, Politik Hukum Agraria, Cet-Pertama, Jakarta, 2013, hlm.13.

sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB.

Berbeda halnya dengan PPJB, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Atas Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB, maka tanah sebagai obyek jual beli telah beralih dari penjual kepada pembeli untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan.

PPJB mengatur syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian, PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat dibawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik. Penggunaan surat kuasa mutlak untuk menjual hak atas tanah sudah diinstruksikan untuk dilarang oleh Menteri Dalam Negeri (Mendagri) demi kepentingan ketertiban status penggunaan tanah melalui Instruksi Mendagri No. 14/1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah. Dengan demikian, sekarang selain dibuat akta PPJB juga harus dibuat akta Kuasa Menjual akibat larang tersebut.

Akta kuasa menjual digunakan sebagai dasar pemindahan hak atas tanah yang seharusnya melekat pada pemegang hak menjadi beralih kepada penerima kuasa mutlak dengan tidak dapat ditarik kembali. Untuk itu, pengaturan surat kuasa mutlak ini memang tidak sejalan dengan logika hukum yang ada. Dalam beberapa perkara yang telah diputus oleh Mahkamah Agung (MA), pada prinsipnya sama, yaitu membatalkan surat kuasa mutlak. Hal ini dapat dilihat dari yurisprudensi MA tanggal 3 Juli 1985 yang membatalkan perjanjian semu karena adanya akta kuasa menjual, yang bermula dari utang piutang menjadi jual beli :

Walaupun perjanjian dalam suatu Akta Notaris dimana seseorang memberi kuasa kepada orang lain untuk menjual rumah sengketa kepada pihak ketiga maupun kepada dirinya sendiri dianggap sah,

namun mengingat riwayat terjadinya surat kuasa tersebut yang sebelumnya bermula dari pengakuan utang, dengan menjaminkan rumah sengketa yang karena tidak dapat dilunasi waktunya diubah menjadi kuasa untuk menjual rumah tersebut maka perjanjian demikian itu sebenarnya merupakan perjanjian semu untuk menggantikan perjanjian asli yang merupakan utang piutang.

Permasalahan lainnya yang sering timbul dalam pembuatan akta otentik, yaitu dalam pembuatan wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu,⁸ dengan demikian apabila syarat itu disimpangi dengan jalan ditandatangani kemudian tanpa berkumpul dihadapan notaris cq PPAT, maka sebenarnya akta ini adalah batal demi hukum, karena apa yang dijelaskan dalam komparasi akta tidak sesuai dengan yang sebenarnya.

Peneliti mengambil 2 perkara yang jenisnya sama mengenai persoalan yang dimulai dari utang-piutang namun dalam penanganan yang berbeda, dengan tujuan menjadi pembandingan satu sama lain.

Perkara yang pertama, penggugat melawan tergugat-1 sampai tergugat-3. Gugatan dibuat tanggal 12 Maret 2018 dan didaftarkan tanggal 14 Maret 2018 dengan register perkara No. 127/Pdt/G/2018/PN.Bdg.

Penggugat menjadi pemilik dari rumah tergugat-2 dan tergugat-3 berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang diperoleh dari PPJB tahun 2016 dibuat notaris dan ditandatangani oleh tergugat-2 dan 3 dengan penggugat, kemudian terjadi AJB tahun 2017 oleh PPAT, dimana penggugat selaku penerima PPJB bertindak untuk menjual termasuk kepada dirinya

⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Nasional, Sejarah Pembentukan Undang-undang dan Pelaksanannya*, Universitas Trisakti, Jakarta, 1993, hlm.507.

sendiri sesuai clausula dalam PPJB dan akta menjual.⁹

Peristiwanya terjadi bulan Mei 2015, tergugat-1 datang ke penggugat untuk meminjam uang dengan janji waktu 1 bulan dan memberi keuntungan 3%, namun penggugat ikhlas membantu, namun uangnya dari kartu kredit dengan bunga 3% (utang ini belum dibayar) dan tanggal 11 Juni 2015 tergugat-1 datang lagi untuk meminjam uang untuk usaha yang lainnya, namun utang ini juga belum dikembalikan.

Tanggal 22 Pebruari 2016 tergugat-1 datang lagi untuk meminjam uang untuk membeli 3 buah mobil yang di lelang leasing, dan juga menyisakan utang, kemudian tanggal 14 November 2016 tergugat-1 datang lagi untuk meminjam uang yang akan dipergunakan untuk menebus sertifikat tergugat-2 (Ibu tergugat-1) di bank BRI guna untuk membayar semua hutang. Penggugat mengusahakan dari kartu kredit dan pinjam dari teman dengan bunga 3% perbulan dan pada saat itu juga sekaligus dibuat PPJB dan Kuasa Jual yang dibuat oleh dan dihadapan notaris serta ditandatangani oleh tergugat-2 dan 3 dengan penggugat atas SHM No.3835 (atas nama tergugat-2) dengan jatuh tempo 1 bulan atau dengan sendirinya dibalik nama atas nama penggugat sesuai janji tergugat-2 .

Untuk menjamin utang ini, tanggal 14 November 2016 tergugat memberi 1 lembar Cek bank BNP No.AH 843752 senilai Rp.468.650.000,- yang jatuh tempo 1 bulan tanggal 14 Desember 2016 namun ternyata tidak dapat dicairkan.

Tanggal 13 Februari 2016 kedua orang tua tergugat-1 (tergugat-2 dan 3) datang mengangsur utang dan dari situ tidak pernah datang untuk menyelesaikan utangnya. Sampai akhir tahun 2016 para tergugat belum juga mengembalikan uang

atau mengangsur utang, walaupun penggugat berusaha meminta dan dalam beberapa kali pertemuannya didapat kenyataan bahwa tergugat-1 sebetulnya mampu untuk mengembalikan uang, maka tanggal 15 Mei 2017 berdasarkan PPJB itu karena tergugat tidak dapat membayar, maka penggugat mencari dana pinjaman bank dan sertifikat harus dibalik nama ke penggugat sehingga dengan kekuatan Pasal 3 sub b PPJB, dibuat AJB dengan harga jual Rp.477.000.000,- dibuat oleh PPAT yang sama dengan sertifikat No.3835.

Sertifikat ini menjadi tercatat atas nama penggugat dan penggugat minta tergugat mengosongkan rumah yang dikuasai tergugat-2 dan 3. Penggugat meminta tergugat-1 untuk mengosongkan rumah namun tidak dilaksanakan dan pada tanggal 6 Oktober 2017 melalui kuasa hukum penggugat diadakan pertemuan dimana tergugat minta waktu sampai dengan awal tahun 2018, namun sampai sekarang tergugat 2 dan 3 tidak melaksanakan perjanjiannya.

Tindakan yang dilakukan pengggugat menurut majelis hakim telah sesuai dengan Pasal 1313 KUHPerdara bahwa “Suatu persetujuan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang atau lebih,” dan perjanjian telah dilaksanakan sesuai Pasal 1338 KUHPerdara. Penggugat selaku pembeli yang beritikad baik perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1267 KUHPerdara dan diperkuat putusan MA No.251k/Sip/1958 tanggal 26-12-1958 yang menyatakan ”Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah,” serta putusan MA No.1230k/Sip/1980 menyatakan “Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum.”

Akibat perbuatan para tergugat, penggugat dirugikan semenjak rumah itu dibeli dengan fasilitas kredit perbankan dan akhirnya PN Bandung dalam perkara No.127/Pdt/G/2018/PN.Bdg memutuskan :

1. Mengabulkan gugatan penggugat
2. Menyatakan PPJB sah menurut hukum

⁹ Semula clausula kuasa menjual terdapat PPJB, namun dalam perkembangannya, clausula ini dibuat dalam akta tersendiri disamping akta PPJB yaitu Surat Kuasa Menjual yang dibuat oleh notaris.

3. Menyatakan AJB adalah menurut hukum
4. Menghukum tergugat 2 dan 3 untuk segera mengosongkan dan menyerahkan rumah.

Perkara yang kedua adalah perkara dugaan tindak pidana penipuan jo penggelapan (Pasal 378 jo 372 KUHP) di Polrestaes Bandung dalam LP No.: LP/2735/XII/2017/Jbr/Polrestabes tanggal 6 Desember 2017. Tn.A. beserta istri (pelapor) melaporkan tetangganya Tn.B beserta istri (terlapor). Penyelidikan dilakukan atas dasar LP ini atas cek kosong dalam pembayaran utang akibat macetnya kerjasama trading usaha jual beli minyak (*by reject*).

Menurut Pasal 19 (2) UU 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (UU HAM) bahwa “tidak adapun atas putusan pengadilan yang bisa dipidana penjara atau kurungan dibuat atas alasan ketidakmampuan seorang karena ketidakmampuannya membayar utang,” selain itu terjadinya LP ini akibat dari terlapor mengajukan gugatan ke PN Bandung, sehingga pelapor tersinggung, karena seharusnya terlapor menjalankan isi perjanjian tersebut.

Penyidik menerima dan memprosesnya, padahal perkara sedang digugat di pengadilan. Penyelidik menerapkan Pasal 378 KUHP atas cek kosong yang digunakan sebagai alat pembayaran. Menurut unsur pasal ini jika ada orang sebagai subjek, ada bujuk rayu untuk mendapatkan sesuatu atau tipu muslihat, mendapat keuntungan, dan ada yang dirugikan, jika unsur ini ada maka terjadi penipuan, namun sebenarnya MA berpendapat bahwa tidak serta merta kejadian cek kosong adalah melanggar Pasal 378 KUHP.

Penyelidik juga menjunctokan Pasal 372 KUHP tentang penggelapan, dimana salah satu unsurnya adanya barang, padahal barang dalam perkara ini adalah “uang” sedangkan uang menurut hukum perdata tidak termasuk barang, karena jika

uang dianggap barang, maka teori jual beli akan berubah menjadi teori tukar menukar.

Gugatan terlapor atas surat perjanjian yang dibuat tanggal 13 September 2017 antara pelapor dan terlapor tentang penyelesaian kewajiban pengembalian uang. Utang ini berasal dari trading minyak goreng yang dilakukan terlapor dengan sebagian dana milik pelapor. Dalam kerjasama ini disepakati bagi hasil secara lisan dan kerjasama ini yang kedua sejak awal tahun 2017 yang telah berhasil dan menguntungkan, namun pada kerjasama kedua, di bulan Juli 2017 merugi akibat barang yang dibeli banyak yang rusak.

Terlapor melakukan upaya dengan cara barang yang rusak dibuat menjadi sistem kiloan, kemudian hasil penjualan dibayarkan kepada pelapor secara berangsur, namun menurut pelapor pembayaran ini bukan untuk pelapor, tapi untuk Koperasi TNI-AD yang juga ikut investasi menanamkan modal dalam usaha ini tanpa sepengetahuan terlapor sebelumnya, dimana anggota TNI ini juga hadir dan memberikan penekanan pada saat penandatanganan perjanjian, namun tidak mau hadir pada saat dimintai kesaksian di pengadilan (perdata).

Peristiwa terjadinya perjanjian ini ketika pelapor didesak melunasi dan disuruh untuk membuat cek sebagai pegangan pelapor. Sehubungan terlapor sedang merugi, ia tidak berani untuk memberinya namun pelapor terus memaksa, akhirnya disepakati diberi cek dan tidak untuk dicairkan karena sebagai pegangan saja, namun pelapor mengkliringnya sebelum dana terisi, kemudian tanggal 13 September 2017 terlapor dipanggil ke rumah pelapor, dan setelah datang ternyata ada dari anggota kepolisian dan para anggota POM-TNI, kemudian pelapor ditagih dan disuruh menandatangani Surat Perjanjian untuk membayar Rp.2.065.000.000,- (termasuk bunga dan denda) namun terlapor tidak mau karena utangnya hanya Rp.1.063.000.000,-.

Pelapor mengancam akan melaporkan cek kosong ke polisi, dan pelapor memaksa terlapor untuk menyerahkan sertifikat rumah sebagai pengganti cek kosong. Selain ancaman untuk dilaporkan, Pelapor mengancam juga dengan mengatakan ‘sok we ayeunamah harta atawa nyawa’ di depan polisi dan para anggota POM-TNI. Terlapor takut dan mau menandatangani dan hari itu juga terlapor menyerahkan SHM atas tanah No. 4314/Kel.Sukahaji seluas 224m2 tercatat masih atas nama orang lain, milik terlapor, dan oleh pelapor dihargai Rp.1.000.000.000,- padahal tanah dan bangunan ini bernilai Rp.2.000.000.000,-.

Terlapor mendaftarkan gugatan dengan permohonan agar surat perjanjian itu dibatalkan atas dasar perbuatan melawan hukum dan setelah diregister, terlapor memasang plang di kedua objek tanah ini dengan menyebutkan bahwa tanah ini sedang dalam proses di PN. Akibatnya Pelapor melaporkan cek kosong ke Polrestaes Bandung, dan diterima lalu diproses melalui tahap penyelidikan.

Tanggal 11 Mei 2018 (sebelum bulan puasa) terlapor ditangkap dan ditahan Polda Metro Jaya dengan tuduhan Pasal 480 KUHP atas barang unilever sebanyak 2 kontainer seharga 3 milyar lebih. Atas kejadian ini, Penyidik setelah hari raya Idul Fitri 2018 meningkatkan status terlapor menjadi tersangka, kemudian sebelum diputus dalam perkara perdatanya, terlapor dan pelapor berdamai, kemudian penyidik atas permohonan pelapor menghentikan penyidikan, dilakukan penangguhan perkara, kemudian bulan Januari 2019, penyidik mengeluarkan surat penghentian penyidikan perkara (SP-3).

Kedua perkara ini menjadi inspirasi untuk dijadikan bahan yang saling memperbandingkan karena cara penangannya berbeda namun akar masalahnya sama yaitu utang yang belum terbayar dan berlarut-larut dalam penyelesaiannya.

Identifikasi masalah yang diteliti dalam karya tulis ini mengacu kepada 2 (dua)

permasalahan hukum, yaitu; bagaimanakah konsep perjanjian pinjam meminjam uang berubah menjadi PPJB tanah dan bangunan dikaitkan dengan hukum jaminan, dan bagaimana prosedur penyelesaian utang-piutang dikaitkan dengan hak tanggungan sebagai lembaga jaminan atas tanah ?

II. METODE

A. Metode pendekatan

Penelitian ini dilakukan dengan pendekatan *doktrinal* atau *normatif* yang memandang hukum sebagai seperangkat kaidah normatif. Hukum tidak dikonsepkan sebagai keseluruhan asas dan kaidah yang mengatur kehidupan manusia, juga meliputi lembaga dan proses yang mewujudkan berlakunya, maka pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan *juridis empiris*, yaitu yang memandang hukum bukan saja sebagai seperangkat kaidah *normatif* atau apa yang menjadi teks undang-undang (*law in books*), juga melihat bagaimana hukum berinteraksi dengan kenyataan (*law in action*).

Penelitian ini menggunakan metode penelitian *kualitatif*,¹⁰ guna ditemukan makna yang tersembunyi dibalik permasalahan yang diteliti. Metode kualitatif berusaha memahami persoalan secara keseluruhan (*holistik*) dan dapat mengungkapkan rahasia dan makna tertentu. Pendekatan kualitatif memusatkan perhatian pada prinsip-prinsip umum yang mendasari perwujudan satuan-satuan gejala yang ada dalam kehidupan manusia, atau pola-pola yang dianalisis gejala-gejala sosial budaya dengan menggunakan kebudayaan dari masyarakat untuk memperoleh gambaran mengenai pola-pola yang berlaku,¹¹ menurut Hadari Nawawi¹²

¹⁰ Esmi Warasih Pujirahayu, “Makalah Metodologi Penelitian Bidang Humaniora,” dalam “Pelatihan Metodologi Penelitian Ilmu Sosial (dengan Orientasi Penelitian bidang Hukum),” Materi pelatihan Metodologi Ilmu Sosial, Bagian Humas FH-UNDIP, Semarang, 14-15 Mei 1999, hlm.47.

¹¹ Burhan Ashshofa, “Metode Penelitian Hukum,” PT. Rineka Karya, Jakarta, 1998, hlm.20-21.

penelitian kualitatif sebagai konsep *holistik* untuk mengungkap rahasia sesuatu, dilakukan dengan menghimpun data dalam keadaan sewajarnya (*natural setting*), mempergunakan cara kerja yang sistematis, terarah dan dapat dipertanggungjawabkan secara kualitatif, sehingga tidak kehilangan sifat ilmiahnya.

B. Teknik pengumpulan data

Teknik pengumpulann data melalui observasi dan studi kepustakaan (*library research*) yang dilakukan dengan tahapan sebagai berikut :

1. Pada tahap orientasi awal, disamping akan dilakukan studi kepustakaan, sebagai sumber data sekunder yang berkaitan dengan fokus permasalahan, juga akan dilakukan *observasi*.¹³ Hal ini untuk memperoleh gambaran yang bersifat umum namun menyeluruh.
2. Studi dokumen, yaitu meneliti berbagai dokumen serta bahan yang berkaitan dengan permasalahan yang diteliti.

C. Analisis data

Analisis data yang digunakan dengan cara metode analisis *kualitatif*, berupa inventarisasi terhadap berbagai norma hukum yang terkait dengan persetujuan pinjam meminjam uang. Dalam hal ini dilakukan pengumpulan terhadap semua asas dan kaidah yang terkait dengan permasalahan tersebut, kemudian diorganisir dalam sistim yang komprehensif dengan koreksi terhadap keseluruhan asas dan kaidah yang telah terkumpul.

III.HASIL DAN PEMBAHASAN

Teori negara hukum materiel termuat dalam Pasal 1 (3) Undang-Undang Dasar 1945, bahwa Indonesia negara hukum (*rechtstaat*) bukan negara kekuasaan (*machstaat*), Indonesia adalah negara

berkedaulatan rakyat dan berdasarkan atas hukum (negara hukum demokrasi).¹⁴

Konsep negara hukum selalu bersentuhan dengan HAM, karena ia tidak dapat dikatakan sebagai negara hukum selama ia ini tidak memberi penghargaan dan jaminan HAM, oleh karena itu ciri negara hukum terdiri dari :¹⁵

1. Pengakuan dan perlindungan HAM yang mengandung persamaan dalam bidang politik, hukum, sosial, kultural dan pendidikan.
2. Peradilan yang bebas dan tidak memihak, tidak dipengaruhi oleh suatu kekuasaan atau kekuatan lain apapun.
3. Legalitas dalam arti hukum dalam semua bentuknya.

Perlunya perlindungan HAM sebagai syarat negara hukum, agar setiap tindakan berdasarkan atas hukum, negara harus melakukan supremasi hukum. Ada 4 elemen penting dalam hukum yang menjadi ciri berjalan dan tegaknya supremasi hukum yaitu :¹⁶

1. Jaminan bahwa pemerintah dalam menjalankan kekuasaannya selalu dilaksanakan atas dasar hukum dan perundang-undangan.
2. Jaminan perlindungan hukum atas dasar hak-hak dasar.
3. Pembagian kekuasaan negara yang jelas adil dan konsisten ; serta
4. Perlindungan hukum dari badan-badan peradilan terhadap tindakan pemerintah.

Negara hukum identik dengan *rule of law*, istilah *rechstaat* adalah pembatasan kekuasaan negara oleh hukum.¹⁷ Menurut

¹² H. Hadari Nawawi, et.al, "Penelitian Terapan," Gajah Mada University Press, Yogyakarta, 1996, hlm.175.

¹³ S. Nasution, "Metodologi Penelitian Naturalistik Kualitatif, Tarsito, Bandung, 1998, hlm.73.

¹⁴ Syahrul Machmud, Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia, Penegakan Hukum Administrasi, Hukum Perdata, dan Hukum Pidana Menurut Undang-Undang No.32 Tahun 2009, Edisi ke-2 Graha Ilmu, Jogjakarta, 2012, hlm.5.

¹⁵ Kesimpulan Simposium "Indonesia Negara Hukum," UI, Jakarta, 7 Mei 1966.

¹⁶ Bambang Sugiono, et.al, "Supremasi Hukum dan Demokrasi," Jurnal Hukum, Nomor 14, Vol.7, FH Univ.Islam Indonesia, Yogyakarta, 2000.

¹⁷ Frieman , Leal Theory, Fourt Edition, Steau and Sons Limited, London, 1960, hlm.106.

Padmo Wahyono istilah *rechtstaat* dalam konstitusi Indonesia harus mengandung arti bahwa hukum dipakai jika unsur-unsur dalam pengertiannya dapat mendukung pandangan bernegara, seperti penegasan konstitusi bahwa kekuasaan kehakiman adalah merdeka dari pengaruh eksekutif. Scheltema berpendapat bahwa unsur-unsur negara hukum adalah :¹⁸

1. Adanya kepastian hukum ;
2. Adanya persamaan ;
3. Adanya demokrasi ;
4. Adanya pemerintahan yang melayani kepentingan umum.

Konsep negara hukum *anglo saxon* bahwa unsur negara hukum adalah :

1. Supremasi hukum dalam arti bahwa hukum mempunyai kekuasaan tertinggi dalam negara ;
2. Persamaan di depan hukum bagi semua warga negara ;
3. Jaminan terhadap hak asasi manusia.

Menurut Daniel S. Levi¹⁹ ada 3 penopang idiologi negara hukum yang saling berkaitan, yakni kemajemukan etnis dan agama, struktur kelas yang berubah, dan masalah keabsahan politik. Hal senada dengan *International Commission of jurist* (ICI) bahwa ciri negara hukum disamping menyebut adanya badan kehakiman yang bebas dan tidak memihak (*Independent and impartial tribunal*) juga harus mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :

1. Perlindungan konstituional;
2. Pemilihan umum yang bebas;
3. Kebebasan untuk menyatakan pendapat;
4. Kebebasan untuk berserikat dan berorganisasi serta beroposisi;
5. Pendidikan kewarganegaraan.

Sedangkan pengertian negara hukum menurut GS. Diponolo adalah :²⁰

Negara yang menyatakan kehendaknya dengan hukum dan segala sesuatu di dalam negara itu dilaksanakan menurut hukum. Negara hukum bekerja dengan berlandaskan UU dasar atau konstitusi dan berdasarkan tertib hukum yang sesuai dengan pendapat, kehendak, dan kepentingan umum. Hukum bersendi pada kepentingan umum berlaku sebagai dasar tata kuasa negara, dasar tata laksana pemerintah, dan dasar tata hidup masyarakat.

Demikian pula menurut Padmo Wahyono,²¹ suatu negara disebut sebagai negara hukum apabila ada suatu pola untuk menghormati dan melindungi hak-hak kemanusiaan, ada mekanisme kelembagaan negara yang demokratis, ada suatu tertib hukum, dan ada kekuasaan kehakiman yang bebas.

Pengertian negara hukum menurut Arief Sidharta adalah :²²

1. Pengakuan penghormatan dan perlindungan kepribadian manusia (identitas) yang mengimplikasikan atas pengakuan dan perlindungan martabat dan kebebasan manusia, yang merupakan asas fundamental dari negara hukum;
2. Asas kepastian hukum yang mengimplikasikan berbagai hal, yaitu warga masyarakat harus bebas dari tindakan pemerintah dan aparatnya yang tidak dapat diprediksi dan tindakan yang sewenang-wenang, pemerintah dan aparatnya harus terikat dan tunduk pada aturan hukum positif, dan semua tindakan pemerintah dan aparatnya harus selalu bertumpu pada aturan hukum positif sebagai dasar hukumnya;

¹⁸ Bintang Saragih dalam bukunya Syahrul Machmud, Op.cit, hlm.6.

¹⁹ Edi Setiadi dalam bukunya Syahrul Machmud, Ibid, hlm.7.

²⁰ GS. Dipomolo, Ilmu Negara, Balai Pustaka, Jakarta, 1975, hlm.145.

²¹ Padmo Wahyono, Indonesia Negara Berdasarkan Atas Hukum, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1983, hlm.7.

²² Bernard Arief Sidharta, Refleksi tentang Struktur Ilmu Hukum, Sebuah Penelitian tentang Fondasi Kefilsafatandan Sifat Keilmuan Ilmu Hukum Sebagai Landasan Perkembangan Ilmu Hukum Nasional Indonesia, Mondar Maju, Bandung, 2000, hlm.199-201.

3. Asas persamaan, yaitu pemerintah dan para pejabatnya harus memberikan perlakuan yang sama untuk semua orang;
4. Asas demokrasi, asas ini berkenaan dengan pengambilan keputusan. Tiap warga negara memiliki kemungkinan dan kesempatan yang sama untuk mempengaruhi putusan dan tindakan pemerintah. Untuk itu harus terjamin bahwa warga negara dengan menggunakan hak pilihnya (pasif dan aktif) dapat mempengaruhi susunan badan perwakilan dan dapat menjadi anggotanya;
5. Asas pemerintah dan para pejabatnya mengemban fungsi melayani masyarakat. Asas ini dijabarkan dalam seperangkat asas umum pemerintahan yang baik (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur*)

Menurut Paul Scholten²³ negara dapat dikatakan sebagai negara hukum apabila terdapat pembatasan kekuasaan negara terhadap warganya. Tindakan negara terhadap warganya dibatasi oleh hukum, sedangkan yang menjadi elemen utama negara hukum adalah adanya pembatasan kekuasaan yang berlandaskan atas hukum, dengan demikian terdapat asas legalitas dari negara hukum.

Negara hukum dalam makna materiel menurut Sthal harus memenuhi 4 (empat) unsur pokok, yaitu :²⁴

1. Pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia;
2. Negara didasarkan pada teori trias politika;
3. Pemerintah didasarkan pada undang-undang;
4. Ada peradilan administrasi negara yang bertugas menangani kasus perbuatan melanggar hukum oleh pemerintah.

²³ Ramdlon Naning, Cita dan Citra Hak Asasi Manusia di Indonesia, Lembaga Kriminologi-UI, Program Penunjang Bantuan Hukum Indonesia, Jakarta, 1983, hlm.26.

²⁴ Muh. TahirAshary, Negara Hukum, Bulan Bintang, Jakarta, 1992, hlm.66.

Teori realitas sosial yang dikemukakan oleh Max Weber telah menempatkan konsep tindakan individual bermakna pada pusat teorinya tentang masyarakat. Konsep ini menekankan realitas sosial tidak berwujud secara obyektif. Kehidupan sosial secara rumit dibentuk oleh *culture* dan makna, karena para pelaku menggunakan pengetahuan mereka, untuk menyesuaikan diri dan mengubah dunia, dimana mereka menjadi bagiannya.²⁵

Manusia mempunyai kebebasan total dan terbatas dengan berbagai tujuan yang hendak dicapai, kondisi dan norma, serta situasi penting lainnya. Manusia mempunyai kemauan bebas dalam memilih alternatif tindakan. Kemampuan ini oleh Talcott Parsons disebut *voluntarism* (kesukarelaan), yaitu kemampuan individu melakukan tindakan, dalam arti menetapkan cara atau alat dari sejumlah alternatif yang tersedia dalam rangka mencapai tujuannya.²⁶

Ajaran agama dipraktikan oleh penganut sesuai situasi riil dan budaya yang mereka hadapi.²⁷ Aktualisasi nilai islam berlangsung mengikuti irama sistem nilai budaya lokal, membentuk struktur masyarakat yang berbeda. Sistem ini mempengaruhi pemahaman masyarakat terhadap ajaran Islam. Rasulullah bersabda “*kalian lebih mengetahui urusan dunia kalian*”,²⁸ hadits ini merupakan nash dalam urusan dunia, manusia diberi kebebasan berfikir dan bertugas sebagai *khalifah fil ardh* untuk mengelola bumi guna kebahagiaan manusia itu sendiri, maka

²⁵ Robert W Hefner, et.al, Perubahan Sosial dan Perkelahian Politik, LKIS bekerjasama dengan The Asia Foundation, Yogyakarta, 1999, hlm.xiv.

²⁶ George Ritzer, Op.cit. hlm.57.

²⁷ Radjasa Mu'tasim, et.al, Bisnis Kaum Sufi, Studi Tarekat Dalam Masyarakat Industri, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 1998, hlm.vii.

²⁸ HR. Muslim dalam Kitab Shahib dari Siti Aisyah dan Anas, dalam Yusuf Al Qardawi, Peranan Nilai Moral dalam Perekonomian Islam, Robbani Press, Jakarta, 1995, hlm.12.

ekonomi adalah urusan dunia,²⁹ persoalan dunia diserahkan pada manusia untuk berpikir dan berkreasi melalui akal pikiran. Menurut *exchange theory* dari George Homans³⁰ teori ini berusaha memahami perilaku manusia sebagai sesuatu yang selalu disadari oleh pertimbangan untung dan rugi yang akan diperoleh jika pilihan tidak ditempuh. Suatu perilaku tergolong rasional bila keuntungan yang dapat diraih lebih besar dari kerugian yang akan menimpanya.

Kesenjangan antara teori yang sudah ada dengan pelaksanaan di lapangan atau dalam perkembangan di masyarakat, yaitu antara teori yang sudah dibakukan dan dirumuskan dalam konteks negara hukum dengan realitas sosial yang berbeda dengan teori semula yang telah dikukuhkan dalam teori negara hukum.

Manusia sebagai *homo socius* dalam hidupnya tidak terlepas dari interaksi sosial, sering terjadi benturan kepentingan. Kepentingan antara individu yang satu dengan yang lain kadang bersamaan, ada kepentingan yang saling sesuai dan mengisi dan ada yang bertentangan. Seluruh kepentingan ini harus ditentukan batasnya dan dilindungi. Membatasi dan melindungi kepentingan manusia dalam pergaulan antar manusia adalah merupakan tugas hukum.³¹

Teori realitas sosial menempatkan teori *ultimum remedium* bagi hukum pidana terhadap perkara perdata adalah keharusan yang hakiki, karena hampir semua perkara dimulai dari peristiwa perdata maka harus juga diakhiri dalam ranah hukum perdata juga, sedangkan hukum pidana merupakan jalan akhir dari kebuntuan suatu perkara perdata yang sebenarnya juga tidak perlu diterapkan,

karena sejatinya dalam perkara perdata tidak diperlukan adanya sanksi pidana.

Menurut Lili Rasjidi³² tentang reduksi normative terhadap hukum yang terjadi seperti dalam penelitian ini, adalah perlakuan reduktif terhadap hukum disebabkan oleh faktor yang bersifat internal dan eksternal :

Faktor internal adalah faktor yang berasal dari dalam ilmu hukum, serti perkembangan dialektis teori-teori hukum, masyarakat hukum dan budaya hukum. Faktor eksternal adalah faktor yang berasal dari luar sistem ilmu hukum, yaitu perkembangan ilmu pengetahuan pada umumnya, pengaruh diferensiasi ilmu terhadap hukum, dan pengaruh perkembangan metodologi sains pada umumnya.

A. Perjanjian Pinjam-Meminjam Uang Tidak Patut Diubah Menjadi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan Bangunan

Kedudukan antara perjanjian pinjam-meminjam (utang-piutang) dengan perjanjian jual beli adalah sederajat (sama-sama sebagai perjanjian nominat/perjanjian bernama), keduanya merupakan perjanjian pokok yang berbeda dengan perjanjian *accessoir*. Masing-masing perjanjian nominat ini juga bisa melahirkan perjanjian yang mengikutinya (perjanjian *accessoir* atau perjanjian ikutan atau perjanjian tambahan yang wujudnya disebut perjanjian jaminan) dimana sifatnya mengikuti kemanapun perjanjian utamanya atau pokoknya berada.

Perjanjian *accessoir* dalam perjanjian pinjam-meminjam diwujudkan dalam surat pengakuan hutang, dan agar surat perjanjian pengakuan hutang ini dapat berlaku efektif harus dipasang irah-irah atau grosse akta dalam akta yang dibuat oleh Notaris (bukan oleh PPAT), dengan demikian, sepanjang benda jaminannya bukan berupa benda tidak bergerak atau

²⁹ Yusuf Qardhawi, Peranan Nilai Moral dalam Perekonomian Islam, terjemahan Daurul Qiyam Wal Akhlak Fil Iqtishodil Islami, Robbani Press, Jakarta, 1995, hlm.11.

³⁰ Irving M. Zeitling, Memahami Kembali Sosiologi, UGM-Press, Jogjakarta, 1996, hlm.93.

³¹ Soejono Dirdjosisworo, Pengantar Ilmu Hukum, Raja Grafindo, Jakarta, 2003, hlm.5.

³² Lili Rasjii dan Ida Bagus Wyasa Putra, Hukum Sebagai Suatu Sistem, Fikahati Aneska, Bandung, 2012, hlm.20.

benda tetap, khususnya untuk tanah dan atau bangunan, dan perjanjian pengakuan utang ini tetap melekat perjanjian pokoknya yaitu perjanjian pengakuan utang, maka sepanjang perjanjian utang-piutangnya belum dilunasi atau diselesaikan, perjanjian pengakuan utangnya tidak akan hapus atau tetap melekat.

Perjanjian *accessoir* atau perjanjian tambahan ini bisa dibuat bersamaan pada awal perjanjian pokoknya, juga dapat dibuat kemudian setelah berjalannya perjanjian pokoknya, biasanya ada yang baru dibuat pada saat si berhutang tidak mampu membayar hutangnya atau mulai terjadinya wanprestasi.

Penggunaan *grosse* akta pada surat perjanjian pengakuan utang dalam akta otentik memberikan jaminan setingkat dengan putusan hakim, dan apabila dalam waktu yang telah perjanjian ternyata tidak dipenuhi oleh si berhutang, maka benda jaminan tersebut dapat dilakukan dieksekusi langsung (*parate executi*) oleh si berpiutang, namun jika tidak menggunakan *grosse* akta, walaupun dibuat secara otentik, maka eksekusi langsung tidak dapat dilakukan jika pihak si berhutang tidak mau menyerahkan benda jaminannya, langkah yang dapat diambil harus melalui proses gugatan ke pengadilan walaupun demikian memang andaikan menggunakan *grosse* akta pun, jika pihak si berhutang tidak rela dan tidak mau menyerahkan benda jaminannya, maka hak *parate executi* pun dalam kenyataannya tidak dapat dilakukan, karena dalam perjanjian, sifatnya harus di mulai dengan kata sepakat dan berakhir dengan kata sepakat juga, oleh karenanya jika tidak tercapai kata sepakat pada akhir perjanjian termasuk karena wanprestasinya si berhutang, maka langkah yang harus di tempuh oleh si berpiutang adalah mengajukan gugatan ke pengadilan.

Apabila benda jaminannya berupa benda tetap atau benda tidak bergerak, maka langkah yang harus dibuat adalah membuat akta hipotek, sedangkan sejak

tahun 1996, untuk benda jaminan dalam bentuk tanah dan atau bangunan, harus menggunakan Hak Tanggungan. Dengan demikian tentunya tidak tepat dan menyelundupi hukum jika terjadi dari perjanjian utang-piutang kemudian terjadi kemacetan dalam pembayaran, lalu dibuat perjanjian jaminan dalam bentuk PPJB, karena surat perjanjian pengakuan utang adalah perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang-piutang.

Penggunaan PPJB yang digunakan sebagai perjanjian *accessoir* terhadap perjanjian pokoknya memang tidak ada satupun larangan karena sifat dari perjanjian-perjanjian adalah terbuka dan diperbolehkan diatur lain, namun perbuatan tersebut adalah melanggar kepatutan sesuai Pasal 1339 KUHSP, karena dari perjanjian utang-piutang patutnya dibuat perjanjian pengakuan utang sebagai perjanjian *accessoir* dari perjanjian utang-piutang.

Perbuatan hukum seperti tersebut diatas, yaitu berupa perjanjian utang piutang kemudian karena wanprestasi si berhutang, kemudian si berhutang diajak untuk membuat PPJB atas tanah dan bangunan milik si berhutang merupakan langkah keliru dan melanggar asas kepatutan, karena antara perjanjian utang piutang dan PPJB adalah sesuatu yang berbeda, dan masing-masing berdiri sendiri sebagai perjanjian bernama atau perjanjian nominat sesuai Buku III KUHSP.

PPJB diperuntukan bagi perjanjian pendahuluan terhadap AJB tanah dan bangunan, hal ini terkait dengan biasanya dalam perjanjian jual beli antara calon pemilik yang disediakan dan dibangun oleh developer, dimana pihak developer baru menyediakan lahannya saja, sedangkan untuk pembangunan mengharap dana dari hasil pencairan pinjaman KPR bank kepada calon pemilik rumah dan uang pinjaman tersebut diterima oleh developer. Berdasarkan hal tersebut, maka penggunaan PPJB terhadap wanprestasinya si berhutang kepada si

berpiutang kemudian dibuat PPJB, maka jelas telah terjadi penyelundupan hukum.

Praktek penyelesaian seperti tersebut diatas dengan menyimpangi hukum banyak terjadi sebagaimana contoh perkara terlampir, maka secara perdata muncul istilah penamaan PPJB menjadi ada 2 (dua), yaitu PPJB murni dan PPJB tidak murni.

PPJB murni adalah PPJB yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan jual beli antara penjual tanah dan atau bangunan dengan pembelinya, jadi baik harga dan barangnya sudah disepakati sejak dari PPJB untuk dilakukan jual beli. Sedangkan istilah PPJB tidak murni adalah PPJB yang dibuat yang awal mulanya dari perkara utang-piutang seperti dalam perkara yang penulis teliti ini.

Akibat melanggar asas kepatutan ini mengakibatkan dalam tempo beberapa bulan sesuai asas PPJB, apabila hutangnya belum juga dibayar, maka benda jaminan tersebut berdasarkan klausul yang terdapat dalam PPJB bahwa pembeli dalam hal ini si berpiutang, atas kuasa dari si penjual dalam hal ini si berhutang, dalam melakukan penjualan tanpa minta persetujuan lagi dari si penjual (siberhutang), termasuk menjual pada dirinya sendiri (siberpiutang).

Langkah ini tentu merugikan siberutang, karena sejak dari awal perjanjian, niatnya meminjam uang. Disinilah letaknya melanggar asas kepatutan. Banyak terjadi notaris/PPAT yang melanggar, yaitu menjadikan wadah atas praktek profesi tidak sehat semacam jual beli dengan hak membeli kembali yang ilegal. Kasus pertanahan memiliki kompleksitas tersendiri sehingga hakim atau aparat penegak hukum perlu mengelaborasi alat bukti berupa persangkaan terhadap berbagai fakta hukum yang ada dan situasi yang melingkupinya.

Sebagaimana objek penelitian yang penulis teliti ini, dalam kasus perkara yang pertama, hakim tidak mempertimbangkan

perjanjian awalnya adalah pinjam meminjam uang yang kemudian berubah menjadi AJB hingga akhirnya benda jaminannya di balik nama kepada siberpiutang, bahkan hakim memutuskan bahwa proses PPJB, AJB, dan BN-nya sah secara hukum dengan dasar bahwa perjanjian tersebut berdasarkan akta otentik yang dijamin asas publistas dan otentikasinya.

Hakim tidak mempertimbangkan bahwa sebenarnya tidak patut dilakukan bahwa awalnya perjanjian utang piutang bisa berubah menjadi perjanjian jual beli, karena patut diduga bahwa peristiwa hukum seperti ini biasanya adalah desakan dan paksaan dari pihak si berpiutang baik dengan atau tanpa pihak advokatnya.

Perkara kedua, materinya mirip dengan perkara pertama, namun dalam proses gugatan oleh pihak siberutang atas pengakuan utang dibawah tangan terhenti karena siberpiutang melaporkan ke penyidik, bahwa siberutang melakukan penipuan dan penggelapan atas utang (wanprestasi) bahkan siberutang dipaksa untuk membuat cek yang tidak isinya sebagai jaminan atas hutangnya tersebut. Hal ini tentu diketahui sejak dari awal bahwa cek tersebut kosong, mau bisa ada isinya dari mana, karena kalau punya uang pawti akan dibayar.

Cek tersebut kemudian di cairkan, dan hasilnya kosong, maka dengan peristiwa tersebut, maka siberhutang dapat diduga dan memenuhi unsur pidana, yaitu dalam hal ini penipuan, dan dilanjutkan dengan tuduhan melakukan penggeleapan, karena urang siberpiutang posisi sekarang menjadi tidak ada di si berutang, maka masuklah kategori siberhutang menggelapan uang si berpiutang.

Sebetulnya penerapan pasal tentang penggelapan tidak cocok dalam perkara tersebut, karena uang yang digelapkan tersebut adalah bukan barang sebagaimana salah satu unsur yang diatur dalam tindak pidana penggelapan. Apabila uang dianggap uang, maka jual beli berarti perjanjian tukar menukar, yaitu barang

ditukar dengan uang, padahal uang menurut hukum perdata adalah bukan barang, melainkan sebagai alat saja untuk melakukan jual beli.

Praktek penyelundupan hukum yang berupa merubah perjanjian utang piutang menjadi PPJB hingga berakibat BN adalah perbuatan yang tidak baik dan tidak patut dilakukan, hal ini melanggar Pasal 1339 KUHS.

B. Prosedur Penyelesaian Utang-piutang Dikaitkan Dengan Hak Tanggungan Sebagai Lembaga jaminan Atas Tanah

Langkah hukum yang seharusnya dilakukan oleh pihak si berpiutang akibat terjadinya wanprestasi yang dilakukan oleh si berutang adalah bukan merubah perjanjian utang piutang menjadi perjanjian pengikatan jual beli (PPJB), melainkan melanjutkan proses upaya hukum yang diakibatkan oleh wanprestasinya si berhutang, yaitu melalui somasi lisan, kemudian somasi tertulis. Apabila jika langkah somasi ini juga tetapi tidak dihiraukan oleh si berhutang, maka langkah selanjutnya adalah mengajukan gugatan pengadilan.

Proses gugatan di pengadilan ini di waktu sekarang tidak dapat langsung proses gugatan, melainkan harus menempuh proses mediasi di pengadilan dengan waktu yang disediakan selama 30 hari dan dapat ditambah 10 hari.

Proses mediasi di pengadilan ini dipimpin oleh seorang hakim, dan hakim ini tidak akan menjadi hakim dalam proses gugatan selanjutnya. Kemudian jika proses mediasi ini tidak diperoleh kata sepakat diantara pihak yang bersengketa, maka baru diagendakan untuk proses persidangan yang dimulai dari gugatan, jawaban gugatan, pembuktian dan putusan.

Perjalanan proses sidang perdata inilah yang dianggap tidak efisien, karena waktu yang lama, bahkan akhir putusan hakimpun dapat dilakukan upaya hukum, baik upaya hukum biasa maupun upaya hukum luar biasa. Hal ini semua dapat

memakan waktu yang bertahun tahun, bahkan ada perkara yang telah sampai di putusan Peninjauan Kembali, jika memenuhi syarat dapat dilakukan PK-2.

Dampak atau akibat dari lama dan berbelitnya proses upaya hukum dalam bentuk hukum perdata, salah satunya mengakibatkan langkah penyelundupan hukum seperti tersebut diatas, termasuk menarik narik persoalan perdata ke ranah pidana, sedangkan dalam hukum pidana itu sendiri, bahwa langkah pidana merupakan upaya terakhir dalam penegakan hukum, yang dikenal sebagai asas *ultimum remedium*.

IV. KESIMPULAN

Perjanjian pinjam meminjam (utang-piutang) tidak dapat diubah menjadi PPJB, karena baik perjanjian pinjam meminjam dengan perjanjian jual beli masing-masing sama sebagai perjanjian yang berdiri sendiri, yang sama-sama sebagai perjanjian bernama atau nomonat. Walaupun tidak ada larangan karena ini ranah perdata dan hal itu dapat dilakukan berdasarkan Pasal 1320 dan 1338 KUHS, namun ketentuan Pasal 1339 KUHS juga suatu kesatuan yang utuh yang tidak boleh disimpangi atau diselundupi, bahwa perbuatan yang tidak patut dilakukan maka jangan dilakukan. penyelesaian sengketa utang piutang dengan cara membuat dan menandatangani PPJB telah membawa kerugian bagi pihak si berhutang, karena jika tidak terbayar hutangnya, maka benda jaminannya dapat dilakukan AJB dan belik nama (berpindah hak kepemilikannya seketika), sedangkan maksud si berhutang bersedia memberikan jaminan hak atas tanah dan bangunannya kepada si berpiutang adalah memberikan jaminan bahwa hutangnya akan dilunasi dan bukan untuk menjual benda jaminan tersebut. Disitulah letaknya telah terjadi perbuatan yang tidak patut atau melanggar kepatutan.

Cara penyelesaian si berpiutang dalam menagih hutang kepada si berutang sudah diatur tata caranya dalam KUHS dan bukan diubah menjadi PPJB, karena PPJB

sebenarnya perjanjian yang berdiri sendiri dan telah terjadi jual belinya, hanya pelaksanaannya dalam beberapa bulan kemudian. Si berpiutang dalam menyikapi wanprestasinya si berhutang seharusnya melalui lembaga *insbrekesteling* atau melalui lembaga penetapan lalai, yaitu suatu lembaga atau tempat yang disediakan oleh undang-undang (KUHS) untuk menyatakan bahwa si berhutang lalai dan tetap melalaikan kewajibannya yaitu melalui pemberitahuan atau somasi, dan setelah melalui somasi masih juga belum dibayar, maka si berhutang tidak dapat melakukan *parate executie* sepanjang si berutang tidak rela dan ikhlas untuk memberikan hak kebendaan tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- A.P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Mondar Maju, Cet.VIII, Bandung, 1998.
- Abdul Bari Azed, *Profesi Notaris sebagai Profesi Mulia*, Media Ilmu, Jakarta 2005.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, PT. Cipta Aditya Bakti, 1992.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Cet.ke-VX, Edisi Revisi, Jakarta, 2002.
- G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta, 1983.
- Habib Adjie, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2011.
- Jimly Anggusshiddiqie, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Konstitusi Pres, Jakarta, 2006.
- Lili Rasjii *et.al*, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Fikahati Aneska, Bandung, 2012.
- Otje Salman, *Filsafat Hukum (Perkembangan dan Dinamika Masalah)*, Refika Aditama, Bandung, 2008.
- M. Solly Lubis, *Filsafat Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, 1994.
- Victor M. Situmorang, *et.al.*, *Grosse Akta Dalam Pembuktian dan Eksekusi*, Rineka Cipta, Jakarta, 1993.
- Rasjidi dan Ira Thania Rasjidi, *Pengantar Filsafat Hukum*, Mandar Maju, Bandung, 2002.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012.
- Setiawan, *Pokok-pokok Perikatan*, Putra Abardin, Bandung, 1999.
- Soedikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 1979.
- , *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2001.
- Soejono Dirdjosisworo, *Pengantar Ilmu Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 2003.
- Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 1985.
- , *Hukum Pembuktian*, PT. Pradnya Paramitha, Jakarta, 2005.
- , *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit (Termasuk Hak Tanggungan) Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996.
- Syahrul Machmud, *Penegakan Hukum Lingkungan Indonesia*, Graha Ilmu, Jogjakarta, 2012.
- Taufik Makarao, *Pokok-pokok Hukum Acara Perdata*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, 2004.

Sumber lain

Badudu, et al, "Kamus Umum Bahasa Indonesia," Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 2001.

Departemen Pendidikan Nasional, "Kamus Besar Bahasa Indonesia," Pusat Bahasa, Edisi ke empat, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2008.

Putusan Pengadilan Negeri Bandung Kelas I.A Khusus Nomor 127/Pdt/2018/PN.Bdg tanggal 9 Oktober 2018, dalam sengketa kepemilikan tanah dan bangunan antara Januar Santoso (pemilik baru) dengan Arjana Daryono GP dan kawan-kawan (pemilik lama).

R. Subekti dan Tjitrosudibio, "Kamus Hukum," Pradnya, Jakarta, 1980.

Rocky Marbun, CS, Kamus Hukum Lengkap, Visimedia, Jakarta, 2012.

Soerjono Soekanto, "Pengantar Penelitian Hukum," UI Press, Jakarta, 1986.

-----, dan Sri Mamudji, "Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat," Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

Sutrisno, "Diktat Kuliah tentang Komentar atas Undang-Undang Jabatan Notaris," Buku I, Medan, 2007.

Surat Kuasa Menjual Nomor 1 dan Nomor 2 dari akta Notaris di Kabupaten Bandung Cynthia Darmawan, antara Ny.Salmiyati kepada H.Ikin dalam sengketa utang piutang dengan register No. di Pengadilan Negeri Bandung Kelas I.A Khusus.

Syahrul Machmud, "Materi Kuliah Hukum Lingkungan," program Studi Magister Ilmu Hukum Pascasarjana, Universitas Islam Nusantara Bandung, 2019.

Undang-Undang Dan Pedoman

Undang-Undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 yang

telah diamandemen sampai amandemen ke 4 tahun 2002.

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

-----, Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggung Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah ;

-----, Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang Perbankan ;

-----, Nomor 3 Tahun 2004 tentang Bank Indonesia ;

-----, Nomor Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum..

-----, No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.

Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor : 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.