

DISERTASI

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SARANA
PENGELABUAN HUBUNGAN HUKUM UTANG PIUTANG**

*Sale And Purchase Binding Agreement As A Means Of Deceiving
The Legal Relationship Between Debts And Receivables*



Oleh:

JAMES PALA JOEWONO

NIM : 1332000008

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2023**

DISERTASI

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SARANA
PENGELABUAN HUBUNGAN HUKUM UTANG PIUTANG**

*Sale And Purchase Binding Agreement As A Means Of Deceiving
The Legal Relationship Between Debts And Receivables*



Oleh:

JAMES PALA JOEWONO

NIM : 1332000008

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2023**



DISERTASI

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SARANA
PENGELABUAN HUBUNGAN HUKUM UTANG PIUTANG**

*Sale And Purchase Binding Agreement As A Means Of Deceiving
The Legal Relationship Between Debts And Receivables*

**Untuk Memperoleh Gelar Doktor
Dalam Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya**

Oleh:

JAMES PALA JOEWONO

NIM : 1332000008

**PROGRAM STUDI DOKTOR ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS 17 AGUSTUS 1945 SURABAYA
2023**

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SARANA
PENGELABUAN HUBUNGAN HUKUM UTANG PIUTANG**

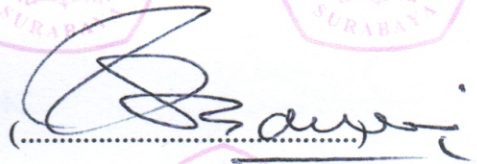
Oleh :

JAMES PALA JOEWONO
NIM : 1332000008

Disusun Untuk Ujian Terbuka Disertasi
Pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Telah Disetujui Untuk Diuji
Pada Tanggal 24 November 2023

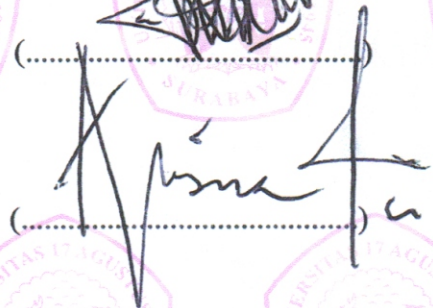
Prof.Dr.Moch.Isnaeni,S.H.,M.S.
Promotor



Dr.Endang Prasetyawati,S.H.,M.Hum.
Ko- Promotor I

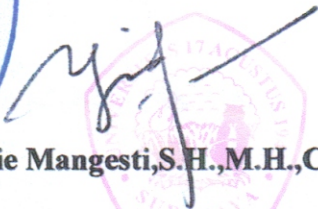


Dr. Krisnadi Nasution,S.H.,M.H.
Ko- Promotor II



Mengetahui,
Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya




Dr. Yovita Arie Mangesti,S.H.,M.H.,CLA.,CMC.

DISERTASI
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SARANA
PENGELABUAN HUBUNGAN HUKUM UTANG PIUTANG

Oleh :

JAMES PALA JOEWONO
NIM : 1332000008

Disertasi Ini Telah Diuji dan Direvisi pada Ujian Terbuka Disertasi
Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada Tanggal 24 November 2023

Ketua : Prof.Dr.Mulyanto Nugroho,M.M.,C.M.A.,C.P.A.

Sekretaris : Prof.Dr.Slamet Suhartono,S.H.,M.H.,CMC.

Anggota : Prof.Dr.Moch.Isnaeni,S.H.,M.S.

Dr.Endang Prasetyawati,S.H.,M.Hum

Dr. Krisnadi Nasution,S.H.,M.H

Prof. Dr. Made Warka,S.H.,M.Hum.

Dr. Yovita Arie Mangesti,S.H.,M.H.,CLA.,CMC.

Dr. Sri Setyadji,S.H.,M.Hum.

Prof.Dr.Slamet Riyadi,M.Si.,Ak.,CA.

Prof.Dr.Ir.Wateno Oetomo,M.M.,M.T.

Mulyanto

Slamet

Isnaeni

Prasetyawati

Krisnadi

Made Warka

Yovita

Sri Setyadji

Slamet Riyadi

Wateno

DISERTASI
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SARANA
PENGELABUAN HUBUNGAN HUKUM UTANG PIUTANG

Oleh :

JAMES PALA JOEWONO
NIM : 1332000008

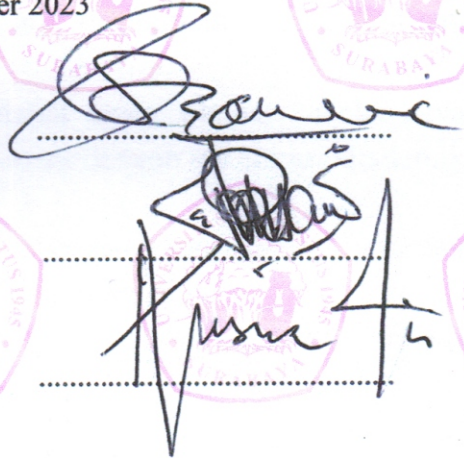
Telah Disampaikan pada Ujian Terbuka Disertasi
Pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum
Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya

Telah Disetujui Untuk Diuji
Pada Tanggal 24 November 2023

Prof.Dr.Moch.Isnaeni,S.H.,M.S.
Promotor

Dr.Endang Prasetyawati,S.H.,M.Hum.
Ko- Promotor I

Dr. Krisnadi Nasution,S.H.,M.H.
Ko- Promotor II



Ketua Program Studi Doktor Ilmu Hukum


Dr. Yovita Arie Mangesti,S.H.,M.H.,CLA.,CMC.

Dekan Fakultas Hukum



Prof.Dr.Slamet Suhartono,S.H.,M.H.,CMC

SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS DISERTASI

Yang Bertanda tangan dibawah ini :

Nama : JAMES PALA JOEWONO

NIM : 1332000008

Program : Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945
Surabaya

Dengan ini menyatakan bahwa Disertasi dengan judul :

“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SARANA PENGELABUAN HUBUNGAN HUKUM UTANG PIUTANG”

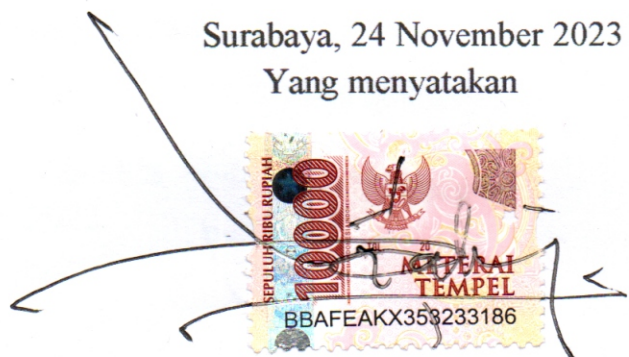
Adalah hasil gagasan dan karya saya sendiri , bukan merupakan karya dari orang lain atau karya yang pernah diajukan oleh orang lain kecuali yang secara tertulis ada yang di kutip di dalam naskah dan ada disebutkan sumber kutipan tersebut serta ada daftar bacaan.

Apabila di dalam naskah disertasi ini terdapat unsur plagiasi, maka saya bersedia diberi sanksi akademik dari Universitas sesuai dengan peraturan akademik yang berlaku.

Demikian pernyataan ini saya buat dalam keadaan sadar tanpa adanya paksaan dari pihak manapun dan dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Surabaya, 24 November 2023

Yang menyatakan



JAMES PALA JOEWONO



UNIVERSITAS
17 AGUSTUS 1945
SURABAYA

BADAN PERPUSTAKAAN
Jl. SEMOLOWARU 45 SURABAYA
TELP. 031 593 1800 (Ext. 311)
e-mail : perpustakaan@untag-sby.ac.id

LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai Civitas Akademik Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : JAMES PALA JOEWONO
NBI/ NPM : 1332000008
Fakultas : Hukum
Program Studi : Doktor Ilmu Hukum
Jenis Karya : Disertasi

Demi perkembangan ilmu pengetahuan, saya menyetujui untuk memberikan kepada Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty-Free Right)**, atas karya saya yang berjudul:

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SARANA PENGELABUAN HUBUNGAN HUKUM UTANG PIUTANG

Dengan **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Nonexclusive Royalty - Free Right)**, Badan Perpustakaan Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya berhak menyimpan, mengalihkan media atau memformatkan, mengolah dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, mempublikasikan karya ilmiah saya selama tetap tercantum

Dibuat di : Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
Pada tanggal : 29 November 2023

Yang Menyatakan,

3DAKX491780884

JAMES PALA JOEWONO

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya panjatkan Kehadirat Tuhan Yang Maha Esa karena berkat Rahmat dan KaruniaNya saya dapat menyelesaikan penelitian dan penyusunan disertasi ini. Penulisan disertasi ini adalah untuk memenuhi syarat memperoleh gelar Doktor Ilmu Hukum pada program studi Doktor Ilmu Hukum di Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya dengan judul Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Sarana Pengelabuan Hubungan Hukum Utang Piutang.

Selama penyusunan disertasi ini semuanya tidak terlepas dari bantuan, bimbingan serta dukungan dari berbagai pihak, oleh karenanya pada kesempatan yang berbahagia ini saya ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan kepada saya atas selesainya penelitian dan penyusunan disertasi ini. Ucapan terima kasih ini ditujukan kepada Bapak-bapak / Ibu-ibu yang terhormat dan terpelajar :

- Prof.Dr.H.M.Isnaeni,S.H.,MS. selaku Promotor,
- Ibu Dr.Hj.Endang Prasetyawati,S.H.,M.Hum. selaku Ko-Promotor I dan Bapak Dr.Krisnadi Nasution,S.H.,M.H. selaku Ko-Promotor II . yang semuanya telah bersedia meluangkan waktu untuk memberikan bantuan, pikiran ,bimbingan , arahan, motivasi, saran dan masukan selama penelitian dan penyusunan disertasi ini.
- Prof.Dr.Mulyanto Nugroho,MM, CMA, CPA. selaku Rektor Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Prof.Dr.Slamet Suhartono ,S.H.M.H,CMC. selaku Dekan Fakultas Ilmu Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya
- Dr. Yovita Arie Mangesti, S.H.,M.H.,CLA.,CMC. Selaku Kepala Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.
- Prof.Dr.Slamet Riyadi,M.Si.,Ak.,CA. selaku anggota Tim Penguji pada Ujian Terbuka.
- Prof.Dr.Ir.Wateno Oetomo,M.M.,M.T. selaku anggota Tim Penguji pada Ujian Terbuka.
- Dosen Pengampu mata kuliah pada Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya yaitu :
 - Prof.Dr. Teguh Prasetyo, S.H.,M.Si.
 - Prof.Dr. Made Warka, S.H.,M.Hum.
 - Prof.Dr.L. Budi Kagramanto, S.H.,M.H.
 - Prof. Dr. IBR. Supancana,S.H.,M.H.
 - Prof. Dr. Arif Darmawan, MS.

- Prof. Dr. Nyoman Nurjaya, S.H., M.H.,
- Prof. Dr. Aminuddin Ilmar, S.H., M.S.,
- Prof. Dr. Muhaddar, S.H., M.H.,
- Dr. Hufron, S.H., M.H.,
- Dr. Otto Yudianto, S.H., M.Hum.,
- Dr. Emy Herlin Setyarini, S.H., M.H.
- Dr. Sri Setiadji, S.H., M.Hum.,
- Budiarsih, S.H., M.Hum., Ph.D.
- Orang Tua yang saya hormati dan saya banggakan, Ayah Alm. Edris Joewono dan Ibu Alm. Henny Lilyawati yang telah sangat berjasa dalam merawat dan membesarkan mulai dari kecil hingga dewasa dengan mendidik serta memberikan cinta dan kasih sayangnya dengan tulus ikhlas, kemudian juga saya ucapkan terima kasih sebesar – besarnya kepada Istri saya, Sienny Christina, Siu dan Anak – anak saya yang sangat tercinta yaitu Richie Yutaka Joewono, Felix Masaru Joewono dan David Otori Joewono yang merupakan sumber inspirasi dan semangat saya dalam menyelesaikan penelitian dan penyusunan disertasi ini
- Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Angkatan 39A, yaitu : Suradi, Happy Trizna Wijaya, Taufikurrahman, Nur Handayati, Yusuf Priyohutomo Shofwan, Hudan Suryo Nugroho, Terubus, Sri Ayu Irawati, Racmad Saleh, Warsito, Soka Hutomo, Lily Solichul Mukminah, Agung Fakhruzy, Achmad Faidi dan Agung Satryo Wibowo.
- Rekan-rekan Mahasiswa Program Studi Doktor Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya dari Angkatan lain, antara lain : Lindawati, Merline Eva Lyanthi, Soesilo Hadi Riyanto, Jeffrey B. Poedjiono dan Heri Mardi Handoko.
- Seluruh Tenaga Kependidikan dan Karyawan pada Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Surabaya.

Akhir Kata, semoga Tuhan Yang Maha Esa yang akan memberikan limpahan balasan atas kebaikan dan bantuan dari semua pihak sampai terselesaikannya penelitian dan penyusunan disertasi ini. Semoga kita semuanya senantiasa dalam keadaan sehat walafiat, selalu berbahagia dan sukses dalam segala bidang.

Surabaya, 24 November 2023

James Pala Joewono

RINGKASAN

Manusia merupakan makhluk sosial yang saling membutuhkan satu sama lain dan dalam memenuhi kebutuhan hidup maka ada banyak sekali yang akhirnya melakukan hubungan utang piutang. Utang piutang diawali dengan perjanjian yang disebut perjanjian utang piutang antara dua subjek hukum yang disebut dengan debitur dan kreditur, kemudian umumnya dapat dibarengi dengan penyerahan benda sebagai jaminan, namun dalam praktiknya masyarakat umum ternyata banyak yang melakukan perjanjian semu / pura - pura dengan membuat suatu akta perjanjian utang piutang dengan jaminan sertipikat tanah atau sertipikat rumah kemudian dikemas sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah atau rumah yang disertai juga dengan dibuatnya kuasa menjual dengan tujuan digunakan untuk melakukan peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur apabila debitur wanprestasi dan ini dapat menimbulkan kerugian bagi debitur.

Hubungan utang piutang dengan jaminan sertipikat tanah atau rumah dan kemudian dikemas sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah atau rumah seharusnya saat ini tidak boleh terjadi karena jual beli dalam kaidah hukum pertanahan nasional Indonesia adalah berdasarkan hukum adat yaitu jual beli lepas tanpa adanya jaminan, artinya penjualan tanah merupakan suatu perpindahan tanah untuk selama-lamanya dengan penjual menerima sejumlah uang pembayaran yang dibayar secara terang dan tunai. dan peristiwa tersebut sesungguhnya juga bukan penggadaian tanah, melainkan utang piutang. Seharusnya dalam konstruksi hubungan hukum utang piutang, jika tanah dan bangunan rumah yang akan digunakan sebagai jaminan atas hutang, maka yang dibuat seharusnya bukan perjanjian pengikatan jual beli melainkan dibuat perjanjian utang piutang dengan memakai Hak Tanggungan sesuai ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah atau dikenal sebagai UU Hak Tanggungan (UUHT) yang disertai dengan dibuatnya APHT (Akta Pemberian Hak Tanggungan) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sehingga jika debitur wanprestasi langsung bisa dieksekusi jaminannya dan kedudukan Hak Tanggungan sesungguhnya sebagai perjanjian tambahan (*accessoir*) dari perjanjian pokoknya yaitu perjanjian utang piutang.

Proses jual beli tanah atau rumah yang diperoleh dari adanya perjanjian utang piutang merupakan suatu perolehan hak yang cacat hukum, sebab jaminan yang dijadikan pegangan kepada kreditur menurut peraturan perundang undangan tidak dibenarkan untuk dimiliki, sebab berdasarkan Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT) Pasal 6 jo Pasal 20 ayat 1 huruf (a) harus dijual melalui pelelangan umum

oleh kreditur sebagai bentuk pelaksanaan eksekusi serta sebagai bentuk pelunasan atas utang debitur kepada kreditur. Perjanjian utang piutang dengan memakai PPJB dengan jaminan sertipikat tanah atau rumah banyak yang terjadi dan dilakukan oleh karena faktor desakan kebutuhan ekonomi dengan adanya pertimbangan PPJB tersebut tidak membutuhkan prosedur yang sulit, sehingga merupakan alternatif yang banyak dipilih dan dilakukan oleh masyarakat umum agar pencairan dana cepat terealisasi.

PPJB awalnya merupakan suatu perjanjian yang digunakan dalam pemasaran properti yang masih dalam tahap pembangunan, jadi masih dipasarkan dalam bentuk gambar yang dikenal dengan sistem *Pre Project Selling*. Dengan demikian objek yang ditawarkan masih belum ada, ini berarti objek tersebut masih akan ada, sehingga syarat untuk melakukan proses peralihan hak atas tanah dan bangunan oleh para pihak belum dapat dipenuhi karena ketentuan di dalam UUPA tidak bisa memfasilitasi, namun sebaliknya berdasarkan pada ketentuan BW, hal tersebut dapat difasilitasi. Pasal 1334 BW menyatakan bahwa : “Kebendaan yang baru akan ada di kemudian hari dapat menjadi pokok suatu perjanjian...”

Pasal 1319 BW menyebutkan perjanjian dibagi menjadi dua macam yaitu, perjanjian bernama (*nominaat*) yang mempunyai nama tertentu dan telah ditentukan dalam BW, misalnya, jual beli dan perjanjian tidak bernama (*innominaat*) yang merupakan aturan mengenai berbagai perjanjian yang timbul akibat dari perkembangan kebutuhan masyarakat yang memang belum dikenal pada saat BW dibentuk. PPJB merupakan suatu perjanjian yang semula belum pernah dibuat di Indonesia dan belum dikenal dalam BW, namun kemudian dengan memakai tumpuan Pasal 1319 BW asas kebebasan berkontrak mulai beroperasi maka kemudian PPJB dapat dipergunakan untuk meringkai hubungan hukum para pihak.

Penerapan yang digunakan pada Pasal 1319 BW, maka lahirlah PPJB sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*) dan Keabsahan PPJB berlandaskan pada asas kebebasan berkontrak sebagaimana yang terdapat pada Pasal 1338 ayat (1)BW, sehingga PPJB ini dapat dikatakan suatu perjanjian yang timbul atau lahir disebabkan oleh adanya sifat terbuka dari Buku III BW maka pelaksanaan suatu perjanjian yang semula belum dikenal seperti PPJB dimungkinkan berdasarkan asas kebebasan berkontrak. Asas kebebasan berkontrak mulai beroperasi sehingga PPJB yang semula belum dikenal dan belum diatur secara spesifik dalam sistem hukum perjanjian di Indonesia dapat dibuat sendiri oleh para pihak, namun sesungguhnya asas kebebasan berkontrak tidak bisa beroperasi sendiri dan sebebas-bebasnya sebab apabila asas kebebasan berkontrak dibiarkan beroperasi sendiri secara bebas dan liar,

bisa tak terkendali serta melampaui batas yang akan mengakibatkan munculnya PPJB yang tidak bertujuan secara murni lagi.

Mengacu pada rumusan pasal 1338 (1) BW "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi yang membuatnya", maka PPJB dalam perspektif asas kebebasan berkontrak, masih perlu disertai oleh rambu-rambu hukum lainnya. Hal ini berarti para pihak dalam pembuatan PPJB dapat bertumpu pada asas kebebasan berkontrak namun tetap memiliki batasan dan harus tunduk pada ketentuan umum Buku III BW terutama mengenai syarat sahnya perjanjian berdasarkan Pasal 1320 BW yaitu adanya syarat kesepakatan, syarat kecakapan, syarat adanya objek tertentu dan syarat kausa yang halal/ diperbolehkan. Selain harus memenuhi syarat sahnya perjanjian, pembuatan PPJB semestinya juga harus beriringan dengan prinsip iktikad baik dan juga berlandaskan pada asas proporsionalitas agar dapat tercapai rasa keadilan oleh para pihak. PPJB adalah perjanjian pendahuluan dalam jual beli tanah atau rumah. PPJB umumnya dibuat karena belum terpenuhinya unsur unsur jual beli rumah atau tanah , namun di dalam keseharian praktik yang terjadi pada masyarakat malah PPJB tersebut dipergunakan untuk mengelabui perjanjian utang piutang dengan memakai jaminan sertipikat tanah ataupun sertipikat rumah kemudian dikemas sebagai PPJB yang diikuti dengan dibuatnya kuasa menjual dengan maksud dan tujuan digunakan untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah dari debitur kepada kreditur apabila nanti debitur wanprestasi.

Ketentuan Pasal 1321 dan Pasal 1449 BW menegaskan bahwa ada 3 cacat kesepakatan atau cacat kehendak yang dapat dipakai sebagai alasan untuk pembatalan perjanjian yaitu, Kekhilafan / Kesesatan , Paksaan dan Penipuan , Dalam perkembangannya cacat kehendak juga bisa terjadi disebabkan oleh alasan penyalahgunaan keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*), oleh karenanya alasan penyalahgunaan keadaan dapat dijadikan sebagai alasan ke 4 (empat) untuk pembatalan perjanjian. BW memang tidak/belum mengatur mengenai penyalahgunaan keadaan meskipun di Indonesia telah diterapkan sampai pada tingkat peradilan dan telah diterima dalam yurisprudensi ,berbeda dengan BW Belanda yang baru dalam *Nieuw Burgelijk Wetboek* (NBW) telah menetapkan penyalahgunaan keadaan menjadi salah satu alasan untuk membatalkan perjanjian. PPJB yang digunakan untuk menyamarkan hubungan hukum utang piutang sebenarnya sama sekali tidak ada unsur kesepakatan kehendak di antara para pihak dan hal itu merupakan suatu penyalahgunaan keadaan.

Salah satu contoh kasus yang menerapkan doktrin penyalahgunaan keadaan dapat dilihat pada Putusan MA No. 1395k/Pdt/2017. Ratio decidendi yang dilakukan Mahkamah Agung dalam pemeriksaan adalah Mahkamah Agung menerapkan

doktrin penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) sebagai dasar pembatalan penyalahgunaan PPJB dengan menimbang adanya indikasi penyalahgunaan keadaan berdasarkan posisi para pihak dalam perjanjian yang tidak seimbang karena keunggulan ekonomis maupun keunggulan psikologis serta adanya kerugian bagi satu pihak dan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak lain, adanya cacat kehendak dalam fase prakontrak, dan MA memutuskan akta PPJB harus dinyatakan batal demi hukum. Pertimbangan Majelis Hakim dalam putusan tersebut sudah tepat berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan pokok perkara dengan pertimbangan yang telah diterima dalam yurisprudensi dan dengan penafsiran bahwa suatu perjanjian dapat dibatalkan karena adanya tindakan penyalahgunaan keadaan yang dilakukan oleh pihak yang lebih kuat secara ekonomi dalam membuat perjanjian yang tidak berdasarkan keseimbangan dari para pihak karena tidak ada kehendak yang bebas dari salah satu pihak sehingga terjadi penyalahgunaan PPJB yang digunakan untuk mengelabui hubungan hukum utang piutang sehingga pihak yang lebih lemah tertekan dan terpaksa mengadakan perjanjian tersebut yang menimbulkan kerugian bagi pihak yang lebih lemah .

Penyalahgunaan keadaan memang belum diatur secara jelas dalam KUHPerdota tetapi telah lama dipergunakan oleh Hakim di Indonesia sebagai bahan pertimbangan dalam memutus pembatalan perjanjian namun tolok ukur bagi hakim untuk bisa menentukan apakah hal tersebut termasuk dalam kategori penyalahgunaan keadaan atau bukan , hingga sampai saat ini masih belum bisa terbentuk karena norma tersebut masih samar lalu kemudian hakim melakukan interpretasi / penafsiran sehingga acapkali penyalahgunaan keadaan dimasukkan dalam bentuk iktikad baik, perbuatan melawan hukum atau juga melanggar kausa yang halal. Menganggap bahwa pelanggaran iktikad baik dengan kausa yang halal merupakan sesuatu yang sama dapat menimbulkan ketidakjelasan , maka hakim harus menggunakan interpretasi / penafsiran untuk bisa menilai ketidakjelasan tersebut yaitu dengan cara memahami nilai – nilai moral dan nilai keadilan yang ada dibalik norma tersebut.

Berdasarkan Penelitian yang telah dilakukan maka diperoleh kesimpulan:

1. Hakikat PPJB dalam perspektif asas kebebasan berkontrak merupakan perjanjian awal yang memfasilitasi kebutuhan para pihak, menjamin hak dan kewajiban para pihak , berlaku sah dan mengikat bagi para pihak serta dibuat dengan berdasarkan kesepakatan para pihak (asas konsensualisme) sebagai realisasi dari kebutuhan hukum yang telah tumbuh dan berkembang di masyarakat serta mengikuti dinamika perkembangan jaman yang tetap bisa dilaksanakan meskipun PPJB belum diatur secara khusus dalam KUHPerdota namun secara substansi telah sesuai dengan ketentuan lalu dengan memakai

tumpuan Pasal 1319 KUHPerdara maka PPJB sebagai perjanjian tidak bernama (*innominaat*) dapat dipergunakan untuk membingkai hubungan hukum para pihak. PPJB dapat dikatakan merupakan suatu terobosan hukum untuk mengisi kekosongan hukum dalam perjanjian yang timbul dari adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdara di mana perjanjian yang semula belum dikenal seperti PPJB dimungkinkan dibuat berdasarkan asas kebebasan berkontrak namun kebebasan berkontrak tidaklah bersifat mutlak dan tidak boleh diterapkan secara liar serta tetap memiliki batasan, batasannya antara lain pada Pasal 1339 dan Pasal 1965 KUHPerdara.

2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan lembaga yang baik dan sangat dibutuhkan tetapi rentan sekali disalahgunakan. Penyalahgunaan PPJB sebagai sarana pengelabuan hubungan utang piutang terjadi karena adanya cacat kehendak dalam fase prakontrak dan penyalahgunaan keadaan. PPJB yang semula didasari hubungan hukum utang piutang ternyata merupakan perjanjian semu dan dijadikan sarana pengelabuan dimana salah satu pihak dalam posisi lemah dan terdesak tidak ada keseimbangan sehingga terjadilah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. PPJB tersebut bisa diajukan pembatalan di pengadilan oleh pihak yang merasa telah dirugikan dengan adanya penyalahgunaan keadaan. Penyalahgunaan Keadaan sebagai alasan pembatalan perjanjian belum diatur secara jelas didalam KUHPerdara sehingga belum ada kejelasan / masih samar termasuk dalam bentuk pelanggaran iktikad baik ataukah merupakan perbuatan melawan hukum maka Hakim menggali melalui yurisprudensi dan menggunakan interpretasi / penafsiran sehingga parameter penyalahgunaan keadaan yang digunakan oleh Hakim sebagai dasar pembatalan PPJB yang digunakan untuk mengelabui hubungan hukum utang piutang yakni dengan adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomi dan penyalahgunaan kesempatan oleh pihak yang kuat sehingga pihak yang lemah tidak ada kehendak yang bebas terpaksa membuat perjanjian yang tidak didasari prinsip iktikad baik (*good faith*) dan adanya unsur kerugian pada salah satu pihak.

Saran yang dapat diberikan adalah sebagai berikut :

1. Perjanjian memang boleh dibuat oleh siapa saja dan dalam bentuk apa saja, seperti dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) karena adanya asas kebebasan berkontrak namun kebebasan itu ada batasannya dan sebaiknya perjanjian harus dilaksanakan dengan mengedepankan prinsip iktikad baik dan menjunjung tinggi nilai-nilai moral serta kepatutan dalam semua proses kontraktual mulai dari tahap pra kontraktual, tahap kontraktual

dan tahap pasca kontraktual harus dikedepankan keterbukaan dan kejujuran berdasarkan iktikad baik didalam proses tercapainya kesepakatan diantara para pihak. Kepada pemerintah disarankan memperhatikan permasalahan ini agar pengaturan yang khusus dan spesifik mengenai PPJB dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan perundang-undangan terutama yang terkait dengan masalah tanah dan bangunan sehingga dapat memberikan keadilan, kepastian hukum dan kemanfaatan bagi pihak yang lemah serta dapat mewujudkan perlindungan hukum yang lebih baik.

2. Notaris sebagai pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta otentik harus berperan dengan menggali informasi dari para pihak, bukan hanya sekedar mengikuti kehendak para pihak saja. Bagi masyarakat apabila diketahui dalam hal tanah dan bangunan akan dipakai sebagai jaminan utang, maka sebaiknya tidak memakai PPJB untuk mengelabui utang piutangnya, karena telah diatur lembaga jaminan atas tanah dengan pemasangan hak tanggungan sesuai dengan UUHT dan kepada pemerintah disarankan agar doktrin penyalahgunaan keadaan dapat disertakan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) sebagai salah satu alasan bentuk cacat kehendak dalam kesepakatan yang dapat dijadikan alasan keempat untuk pembatalan perjanjian sehingga dapat dipakai sebagai dasar hukum oleh Hakim untuk pembatalan suatu perjanjian, hal ini harus segera ditindak lanjuti dikaronakan dinamika perkembangan beberapa peristiwa dalam hukum perjanjian yang telah berkombang secara pesat dan perlu diantisipasi.

Surabaya, 24 November 2023

ABSTRACT

Human are social beings who need each other and in meeting the needs of life, many people make debts. Accounts payable begins with a debt agreement, but in practice the community makes a quasi- or pretended agreement by making a deed of loan agreement with a land certificate or house certificate, then packaged as a binding sale and purchase agreement accompanied by the power of sale with the aim of being used for the transfer of rights to property land if the debtor defaults and the object of the agreement can be transferred by the creditor to a third party even though this is not desired by the debtor.

Based on the above, the formulation of the problem was found, namely the nature of the binding sale and purchase agreement in the perspective of the principle of freedom of contract and the abuse of the binding sale and purchase agreement as a means of deceiving debt.

The research method used is normative juridical with several approaches, namely statutory, case, comparative, philosophical and conceptual approaches.

The research results show that the essence of PPJB from the perspective of the principle of freedom of contract is a form of initial agreement that facilitates the needs of the parties and is made based on the agreement of the parties as a realization of legal needs that have grown and developed in society. PPJB has not been specifically regulated in the Civil Code, but by using Article 1319 of the Civil Code as a foundation, PPJB as an anonymous agreement (innominaat) can be used to frame the legal relationship between the parties. Abuse of Circumstances as a reason for canceling an agreement has not been clearly regulated in the Civil Code so there is no clarity regarding whether it is a violation of good faith or whether it is an unlawful act, so the Judge digs through jurisprudence and uses interpretation so that the parameter for abuse of circumstances used by the Judge as a basis for canceling the PPJB is that there is abuse of economic superiority and abuse of opportunity by the strong party so that the weak party without free will , is forced to make agreements that are not based on the principle of good faith .

Keywords : Sale and purchase binding agreement, principle of freedom of contract, abuse of the binding sale and purchase agreement.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN JUDUL DALAM.....	ii
LEMBAR PERSETUJUAN	iii
LEMBAR PENGESAHAN	iv
LEMBAR PENGESAHAN.....	v
PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
LEMBAR PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	vii
KATA PENGANTAR	viii
RINGKASAN	x
ABSTRACT	xvi
DAFTAR ISI	xvii
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	13
1.3. Tujuan Penelitian	13
1.4. Manfaat Penelitian	13
1.5. Orisinalitas Penelitian	14
1.5.1. Hasil Penelitian Terdahulu	14
1.5.2. Kajian Penelitian Terdahulu	18
1.6. Landasan Teori dan Penjelasan Konsep	19
1.6.1. Landasan Teori	19
1.6.1.1. Teori Perjanjian	19
1.6.1.2. Teori Jaminan	23
1.6.1.3. Teori Tujuan Hukum	25
1.6.1.3.1. Teori Keadilan	25
1.6.1.3.2. Teori Kepastian Hukum	28
1.6.1.3.3. Teori Kemanfaatan Hukum	31
1.6.1.4. Teori Perlindungan Hukum	33
1.6.2. Penjelasan Konsep	37
1.6.2.1. Konsep Perjanjian Pengikatan Jual Beli	37
1.6.2.2. Konsep Perikatan	39
1.6.2.3. Konsep Jual Beli	42
1.6.2.4. Konsep Sarana Pengelabuan	44
1.6.2.5. Konsep Hubungan Hukum	45
1.6.2.6. Konsep Utang Piutang	47

1.7. Metode Penelitian	49
1.7.1. Jenis Penelitian	49
1.7.2. Pendekatan Masalah	50
1.7.3. Sumber Bahan Hukum	52
1.7.3.1. Bahan Hukum Primer	52
1.7.3.2. Bahan Hukum Sekunder	53
1.7.3.3. Bahan Hukum Tertier	53
1.7.4. Teknik Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum	53
1.7.5. Analisis Bahan Hukum	54
1.8. Pertanggungjawaban Sistematika	54

BAB II HAKIKAT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI DALAM PERSPEKTIF ASAS KEBEBASAN BERKONTRAK

2.1. Perjanjian Pada Umumnya	57
2.1.1. Unsur-Unsur Dalam Perjanjian	57
2.1.2. Asas-Asas Dalam Pasal 1338 BW	60
2.1.2.1. Asas Kebebasan Berkontrak	60
2.1.2.2. Asas Konsensualisme	61
2.1.2.3. Asas <i>Pacta Sunt Servanda</i>	63
2.1.2.3. Asas Iktikad Baik	66
2.1.3. Persyaratan Keabsahan Perjanjian Sesuai Dengan Pasal 1320 BW	68
2.1.3.1. Kesepakatan Para Pihak	69
2.1.3.2. Kecakapan Para Pihak (Subjek)	70
2.1.3.3. Ada Sesuatu Hal Tertentu (Objek)	71
2.1.3.4. Ada Sesuatu Sebab Yang Halal	73
2.1.4. Wanprestasi Dalam Pelaksanaan Perjanjian	75
2.1.5. Akibat Hukum Dalam Perjanjian dan Berakhirnya Perjanjian	77
2.2. Perikatan Sebagai Suatu Hubungan Hukum	82
2.2.1. Perjanjian Sebagai Sumber Perikatan	82
2.2.2. Perikatan Yang Bersumber Dari Undang-Undang	83
2.3. Perjanjian Sebagai Bingkainya Bisnis	85
2.4. Penerapan Asas Kebebasan Berkontrak Dalam Pembuatan Perjanjian	88
2.5. Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Landasan Sentral Dalam Perjanjian	89
2.5.1. Asas Kebebasan Berkontrak Sebagai Perwujudan Kehendak Bebas	91
2.5.2. Pembatasan Pada Asas Kebebasan Berkontrak	93
2.6. Analisis Kebebasan Berkontrak Dari Teori Perjanjian	96
2.7. Analisis Kebebasan Berkontrak Dari Teori Tujuan Hukum	97
2.8. Karakteristik PPJB Yang Tergolong Sebagai Perjanjian Tak Bernama	100

2.8.1. Regulasi Yang Telah Ada Tentang PPJB	101
2.8.2. Objek PPJB Merupakan Benda Yang Masih Akan Ada	104
2.8.3. PPJB Sebagai Perjanjian Tidak Bernama Yang Bertumpu Pada Asas Kebebasan Berkontrak	106
2.9. Pembuatan PPJB Sebagai Upaya Mengisi Kekosongan Hukum	108
2.10. Sifat Terbuka Dari Buku III BW	110
2.11. Hakikat PPJB Dalam Perspektif Asas Kebebasan Berkontrak	113

BAB III PENYALAHGUNAAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI SEBAGAI SARANA PENGELABUAN HUBUNGAN HUKUM UTANG PIUTANG

3.1. Perjanjian Utang Piutang	117
3.1.1. Jaminan Dalam Perjanjian Utang Piutang	118
3.1.2. Tanah dan Bangunan Sebagai Jaminan Utang Piutang	120
3.1.3. Peranan Pasal 1131 BW Dalam Perjanjian Utang Piutang	126
3.2. Pemberian Kuasa	127
3.2.1. Bentuk Kuasa	128
3.2.2. Berakhirnya Pemberian Kuasa	130
3.3. Kuasa Jual Pada Perjanjian Utang Piutang	131
3.4. Pembuatan Akta PPJB Oleh Notaris	132
3.4.1. Kewenangan Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik	134
3.4.2. Akta Notaris Sebagai Alat Bukti Yang Terkuat dan Terpenuhi	140
3.4.3. Peranan dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta PPJB ...	144
3.5. Analisis Pembuatan Akta PPJB Dari Teori Perlindungan Hukum	146
3.6. Analisis Penyalahgunaan PPJB Dari Teori Jaminan	148
3.7. Analisis Penyalahgunaan PPJB Dari Teori Tujuan Hukum	149
3.8. Penyalahgunaan PPJB Sebagai Sarana Pengelabuan Hubungan Hukum Utang Piutang	152
3.8.1. Praktik Pembuatan Perjanjian Semu Utang Piutang Yang Dikemas Sebagai PPJB	152
3.8.2. Jual Beli dan Utang Piutang Merupakan Dua Peristiwa Hukum yang Berbeda	154
3.9. Alasan-Alasan Hukum Dalam Pembatalan Perjanjian	155
3.9.1. Kekhilafan/Kesesatan (Dwaling)	157
3.9.2. Paksaan (Dwang)	158
3.9.3. Penipuan (Bedrog)	159
3.9.4. Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Keempat Untuk Pembatalan Perjanjian	161

3.10.Prinsip Iktikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian	167
3.10.1. Iktikad Baik Sebagai Asas Hukum Yang Terkait Dengan Kejujuran ...	167
3.10.2. Pentingnya Mengedepankan Prinsip Iktikad Baik Dalam Proses Kontraktual.....	168
3.11.Ratio Decidendi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395K/Pdt/2017 Tentang Pembatalan Penyalahgunaan PPJB	170
BAB IV PENUTUP	175
4.1. Kesimpulan	175
4.2. Saran	176
DAFTAR BACAAN.....	177