

KEDUDUKAN AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI BERDASARKAN UTANG PIUTANG DITINJAU DARI ASAS PROPORSIONALITAS

Nur Farida¹, Febrian Rizki Pratama²

^{1,2}Universitas Narotama

Email: nurfarida.stiepemuda@gmail.com¹, febrian.rizki@narotama.ac.id²

ABSTRACT

Nowadays, there are still many cases in the community about the practice of buying and selling land based on debt and credit, which causes unbalanced fulfillment of the rights and obligations of the parties who make it, and causes losses to one party, especially the party who transfers his land rights. Not infrequently there are also many Notary officials who are involved in the making of a sale and purchase binding agreement based on debt and credit, as in the example of a case decided by the Surabaya District Court with case number 198/Pdt.G/2019/PN.Sby. The purpose of this study is to determine the position of the deed of sale and purchase binding agreement based on debt and credit in terms of the principle of proportionality and to determine the role of notaries in protecting the interests of the rights and obligations of the parties to the agreement. The research method is normative juridical method using statute approach, and case approach. From the research it can be concluded that the position of the deed of sale and purchase binding agreement based on debt and credit is proven to violate the legal principle of proportionality and Notary as a public official has an important role in ensuring protection for the rights and obligations that may arise from agreements made by the parties involved.

Keywords: buying and selling, debt and credit, principle of proportionality, notary.

ABSTRAK

Dewasa ini masih banyak terjadi di masyarakat tentang praktik jual beli tanah yang didasari utang piutang dimana menimbulkan tidak berimbangnya pemenuhan hak dan kewajiban pihak-pihak yang membuatnya, dan menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak utamanya pihak yang mengalihkan hak atas tanahnya. Tak jarang juga masih banyak pejabat Notaris yang terlibat di dalam pembuatan perjanjian pengikatan jual beli yang didasari utang piutang tersebut, sebagaimana dalam contoh kasus perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya dengan nomor perkara 198/Pdt.G/2019/PN.Sby. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui kedudukan akta perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan utang piutang ditinjau dari asas proporsionalitas dan untuk mengetahui peran notaris dalam melindungi kepentingan hak dan kewajiban pihak-pihak yang membuat perjanjian. Metode penelitian metode yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan masalah berupa pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Dari penelitian dapat disimpulkan bahwa kedudukan akta perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan utang piutang terbukti melanggar asas hukum asas proporsionalitas dan Notaris selaku pejabat publik memiliki peran yang penting dalam memastikan perlindungan bagi hak dan kewajiban yang mungkin timbul dari perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat.

Kata kunci: jual beli, utang piutang, asas proporsionalitas, notaris

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu komponen penting dalam kehidupan bermasyarakat di Indonesia. Tanah dapat dimanfaatkan melalui hak yang diberikan kepada subjek hukumnya. Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-

Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) telah diatur mengenai hak-hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang, baik secara sendiri maupun bersama-sama serta dapat dimiliki oleh badan hukum. Hak-hak atas tanah tersebut diberikan dengan maksud untuk memberikan kewenangan kepada pemegang hak dalam mempergunakan tanah yang bersangkutan. Selanjutnya dalam Pasal 16 ayat 1 UUPA menyebutkan hak-hak atas tanah meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak pakai, hak guna usaha, hak sewa, hak membuka tanah dan hak-hak lain yang belum disebutkan yang akan ditentukan oleh Undang-Undang. Sedangkan menurut Pasal 26 ayat 1 UUPA, hak atas tanah dapat dialihkan kepada pihak lain, peralihan hak atas tanah tersebut dapat dilakukan dengan cara jual beli, tukar menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam perusahaan atau (*inbreng*), dan hibah wasiat atau (*legaat*).

Peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat adalah jual beli. Dimana jual beli tanah merupakan transaksi yang mengakibatkan berpindahnya hak kepemilikan atas suatu bidang tanah dari satu pihak ke pihak lain. Transaksi ini diatur secara ketat oleh hukum untuk melindungi hak-hak kedua belah pihak dan menjaga ketertiban dalam sektor properti. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, bahwa jual beli adalah persetujuan untuk menyerahkan suatu benda dan membayar harga yang telah dijanjikan. Sedangkan menurut hukum adat, jual beli tanah adalah perbuatan pemindahan hak atas tanah yang dilakukan secara terang dan tunai. Terang berarti dilakukan di hadapan kepala adat, sedangkan tunai berarti pembayaran harga dilakukan secara serentak dan sekaligus.

Jual beli umumnya dilakukan dengan proses penandatanganan akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan wilayah kerja sesuai dengan letak objek jual belinya. Namun sebelum penandatanganan akta jual beli terlebih dahulu harus memenuhi beberapa persyaratan, diantaranya dilunasinya pembayaran atas pajak jual beli. Terhadap persyaratan yang belum dapat dipenuhi oleh pihak-pihak, maka biasanya transaksi jual beli akan dilakukan pengikatan dengan menggunakan akta pendahuluan berupa akta perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris. Guna terikatnya suatu pembeli terhadap penjual maka dibuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Cipta, Ngadino & Prabandari, 2020). Sedangkan berdasarkan hukum adat

perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Atau dengan kata lain, apabila telah diperjanjikan sesuatu hal akan tetapi dalam praktiknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum terjadi perjanjian. Dewasa ini perjanjian jual beli menjadi suatu keharusan sebagai identitas adanya bukti transaksi atau kesepakatan kedua belah pihak. Menurut Fadlan, R. A. I. T. A., & Prasetyasari, C. (2023), fungsi perjanjian jual beli dalam transaksi adalah untuk menjamin keamanan bertransaksi secara hukum, menjaga kepercayaan diantara para pihak yang terlibat, membuat kesepakatan lebih profesional, dan melindungi integritas bisnis dari pihak ketiga

Seiring dengan kondisi perekonomian yang semakin tidak pasti, banyak orang ingin mendapatkan uang dengan cara cepat. Salah satunya melalui utang kepada lembaga keuangan baik Bank maupun perorangan. Tak jarang dikarenakan kebutuhan dana yang mendesak, para debitur memilih jalan pinjam meminjam uang melalui pendana perorangan, karena dianggap lebih cepat dan prosedur tidak terlalu rumit. Dalam kegiatan utang piutang berupa peminjaman uang tersebut sering disertai dengan penyerahan suatu jaminan utang yang diserahkan oleh penerima pinjaman kepada pemberi pinjaman. Jaminan utang adalah memberikan suatu jaminan kepastian kepada kreditor atas pembayaran utang piutang yang telah diberikannya kepada debitor, yang mana hal ini terjadi sebagai akibat hukum dari suatu perjanjian yang bersifat aksesoir terhadap perjanjian pokoknya berupa perjanjian yang menerbitkan suatu utang piutang.

Jaminan yang paling umum diberikan sebagai jaminan utang-piutang adalah tanah. Tanah dianggap memiliki nilai ekonomis yang tinggi dan tidak akan mengalami penurunan nilai. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda- Benda Yang Berkaitan Atas Tanah, merupakan dasar hukum yang mengatur tentang apa saja yang dapat dijadikan sebagai jaminan suatu utang. Dimana Hak Tanggungan tersebut memberikan kedudukan utama bagi pemberi pinjaman untuk menjual barang jaminan melalui pelelangan umum untuk pelunasan utang penerima pinjaman, apabila penerima pinjaman wanprestasi atau cidera janji. Dalam perjanjian utang piutang, sejatinya kepemilikan hak atas tanah tidak serta merta beralih dari

penerima pinjaman kepada pemberi pinjaman. Sedangkan dalam perjanjian jual beli, ketika harga jual beli atas tanah telah diterima lunas oleh penjual dari pembeli, maka secara langsung hak kepemilikan atas tanah tersebut akan beralih dari penjual kepada pembeli. Yang mana, tanpa bantuan dari pihak penjual, pihak pembeli tidak berhak lagi menerima segala keuntungan, mengalihkan, menyewakan atau bahkan menjadikan jaminan tanahnya kepada pihak lain. Sederhananya, dengan jual beli hak kepemilikan atas tanah sepenuhnya ada dalam kekuasaan pihak pembeli.

Pembuatan akta perjanjian utang piutang dan akta perjanjian jual beli tentu memiliki beberapa perbedaan, utamanya dalam mengatur hak dan kewajiban pihak-pihak yang membuat perjanjian. Dalam perjanjian utang piutang, penerima utang berhak menerima uang pinjaman dan berkewajiban menyerahkan suatu barang jaminan, dan pihak pemberi utang berhak menerima suatu barang jaminan dan wajib menyerahkan uang jaminan serta menyerahkan kembali barang jaminan pada saat utang telah dibayar lunas oleh penerima utang. Sedangkan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli, pihak penjual wajib menyerahkan uang pembayaran jual beli dan berhak menerima penyerahan objek jual beli, dan pihak pembeli berkewajiban membayar uang jual beli dan berhak menerima penyerahan objek jual beli.

Dewasa ini, guna mempermudah pencairan dana utang piutang, tak jarang masyarakat memilih transaksi yang dianggap mudah dan tanpa proses yang panjang, yaitu melalui pembuatan akta perjanjian jual beli yang didasari utang piutang. Perjanjian dilakukan dengan dalih membeli kembali apabila utang sudah dibayar lunas. Undang-Undang tidak melarang dan

tidak memperdulikan apa yang menjadi penyebab orang mengadakan perjanjian (Anggriyani, 2024). Yang diperhatikan atau yang diawasi oleh undang-undang ialah isi perjanjian itu apakah dilarang oleh Undang-Undang atau tidak, apakah bertentangan dengan ketertiban umum dan kesusilaan atau tidak, dan apakah sudah memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian atau tidak. Syarat sah suatu perjanjian menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah Kesepakatan para pihak, Kecakapan para pihak, Mengenai suatu hal tertentu, dan Sebab yang halal/diperbolehkan atau tidak dilarang. J.J. Bruggink menjelaskan bahwa sekalipun tidak memiliki sanksi, namun asas hukum dapat menentukan berlaku atau tidaknya suatu aturan hukum (Sarbin, 2022).

Praktik pembuatan akta perjanjian jual beli berdasarkan utang piutang pada kenyataannya masih sering terjadi di masyarakat. Seperti halnya yang terjadi pada kasus perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Surabaya perkara 198/Pdt.G/2019/PN.Sby. Dimana berawal dari kesepakatan utang piutang namun akta yang ditandatangani dihadapan notaris bukan dalam bentuk akta perjanjian utang piutang melainkan akta perjanjian pengikatan jual beli dan disertai dengan akta kuasa untuk menjual, yang pada akhirnya merugikan kedudukan pihak penjual (pihak peminjam) karena hak kepemilikan atas tanahnya beralih menjadi atas nama pihak pembeli (pemberi pinjaman).

Berdasarkan masih banyaknya kasus pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang didasari dengan utang piutang yang menyebabkan tidak berimbangnya kewajiban dan hak pihak- pihak yang membuat perjanjian, maka dilakukan penelitian ini dengan rumusan masalah sebagai berikut:

1. Apakah kedudukan akta perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan utang piutang koheren dengan asas proporsionalitas?
2. Apakah bentuk peran notaris dalam melindungi kepentingan hak dan kewajiban pihak-pihak yang membuat perjanjian?

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini dengan menggunakan metode yuridis normative karena berdasarkan karakteristik khas ilmu hukum yang berfokus pada penelitiannya dengan metode penelitian yang bersifat normatif hukum (Marzuki, 2005). Penelitian hukum (*legal research*) merupakan penelitian untuk mencari kebenaran koherensi dengan melihat kesesuaian antara aturan hukum dengan norma hukum atau norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum serta sesuaikah tindakan seseorang dengan norma hukum atau prinsip hukum dengan menggunakan pendekatan masalah berupa pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan terdiri dari peraturan perundang- undangan, dan putusan hakim. Sedangkan bahan hukum sekunder dengan menggunakan kajian literature dari buku yang berisi mengenai prinsip-prinsip dasar ilmu hukum.

PEMBAHASAN

A. Kedudukan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Berdasarkan Utang Piutang Ditinjau Dari Asas Proporsionalitas.

Dalam pembuatan perjanjian dikenal dengan istilah asas proporsionalitas, dimana asas proporsionalitas dalam kontrak diartikan sebagai asas yang mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya (Hernoko, 2019). Pada dasarnya asas proporsionalitas merupakan perwujudan doktrin “keadilan berkontrak” yang mengoreksi dominasi asas kebebasan berkontrak yang dalam beberapa hal justru menimbulkan ketidakadilan (Al-Qarano, 2021). Asas proporsionalitas dalam kontrak diartikan sebagai asas yang mendasari pertukaran hak dan kewajiban para pihak sesuai proporsi atau bagiannya masing-masing. Proporsionalitas pembagian hak dan kewajiban ini diwujudkan dalam seluruh hubungan kontraktual, baik pada fase prakontraktual, pembentukan kontrak maupun pelaksanaan kontrak. Asas proporsionalitas tidak mempermasalahkan keseimbangan (kesamaan) hasil, namun lebih pada menekankan proporsi pembagian hak dan kewajiban di antara para pihak. Asumsi kesetaraan posisi para pihak, terbukanya peluang negosiasi serta aturan main yang *fair* menunjukkan bekerjanya mekanisme pertukaran hak dan kewajiban yang proporsional, maka substansi keseimbangan itu sendiri telah tercakup dalam mekanisme pertukaran hak dan kewajiban yang proporsional. Pada pokoknya kesemuanya itu mempunyai kandungan moralitas proporsional, artinya bahwa kita memang sama apabila sama, namun kita berbeda karena pada dasarnya berbeda, bukan “*sama rasa, sama rata*” tapi “*sama rasa, sama bahagia*”.

Dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan utang piutang proporsi terhadap hak dan kewajiban antara penjual dan pembeli jelas memberatkan salah satu pihak utamanya pihak penjual. Dimana dengan ditandatanganinya perjanjian pengikatan jual beli yang diikuti dengan akta kuasa menjual, secara hakekatnya hak atas tanah telah berpindah dari pihak penjual kepada pihak pembeli. Pihak pembeli dapat sewaktu-waktu menjual tanah tersebut kepada pihak lain tanpa harus melibatkan pemilik yuridis (penjual dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli) (Yanti & Trisaka, 2023).

Pada kasus sebagaimana Putusan Sela Nomor : 198/Pdt.G/2019/PN.Sby yang diputuskan oleh Pengadilan Negeri Surabaya, disebutkan bahwa : 1. Endang Sukanti; 2. Yosi Mirna Tri Handayani; 3. Yosa Endriatmoko; 4. Yustina Endrayani; 5. Yohan Seno Aji

Joyo Admojo; (selanjutnya disebut “Para Penggugat) pada awalnya telah sepakat secara lisan tentang perjanjian pinjam uang sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) pada Heri Widijanto (selanjutnya disebut “Tergugat I”) dengan jaminan berupa sebidang tanah dan bangunan seluas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) dengan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1942 yang berlokasi di Jalan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Surabaya.

Pada tanggal 08 Maret 2017 untuk mengesahkan kesepakatan tersebut para penggugat dan Tergugat I sepakat membuat akta perjanjian dihadapan Notaris Ranti Oktasari, S.H.,M.Kn, Notaris di Kabupaten Gresik (selanjutnya disebut “Tergugat II”), yang menurut keterangan para penggugat akta yang ditandatangani tersebut tidak dibacakan oleh Tergugat II selaku Notaris. Sehingga para penggugat tidak mengetahui secara pasti isi dari perjanjian yang telah ditandatangani dengan pihak Tergugat I. Hingga tiba saat hari pelunasan dan para penggugat beritikad untuk melunasi pinjamannya, para penggugat menenukan kenyataan bahwa objek jaminan tanah dan bangunan seluas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) dengan bukti kepemilikan hak atas tanah berupa Sertipikat Hak Milik Nomor : 1942 yang berlokasi di Jalan Kedung Baruk, Kecamatan Rungkut, Surabaya tersebut sudah dibalik nama menjadi atas nama Tergugat 1. Padahal menurut pengakuan para penggugat sejak awal tujuan mereka adalah pinjam meminjam uang atau utang piutang dan tidak ada niatan untuk menjual kepada tergugat I. Para penggugat kemudian mendatangi kantor Tergugat II guna meminta salinan akta perjanjian yang ditandatangani pada tanggal 08 Maret 2017. Dan setelah para penggugat menerima salinan akta dari Tergugat II ternyata akta yang ditandatangani bukanlah akta perjanjian utang piutang melainkan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 12 dan akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 13, dan dalam pasal 3 akta perjanjian pengikatan jual beli Nomor : 12 tersebut disebutkan harga jual beli sebesar Rp. 850.000.000, - (delapan ratus lima puluh juta rupiah).

Dalam transaksi jual beli kewajiban penjual adalah menyerahkan objek jual beli dan kewajiban pembeli adalah membayar harga jual beli sesuai dengan harga pasar yang disepakati. Hak penjual adalah menerima uang pembayaran sesuai dengan harga pasar yang disepakati dan hak pembeli adalah menerima penyerahan objek jual beli. Dalam

kasus sebagaimana Putusan Sela Nomor :198/Pdt.G/2019/PN.Sby tersebut, kewajiban penjual (para penggugat) menyerahkan objek jual beli sudah dilaksanakan, namun kewajiban pembeli (tergugat I) membayar harga jual beli sesuai dengan harga pasar yang disepakati tidak dilaksanakan oleh pihak pembeli, dimana pembeli (tergugat I) hanya menyerahkan uang sebesar Rp. 390.000.000,- (tiga ratus sembilan puluh juta rupiah) dari total uang Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) sesuai kesepakatan pinjam meminjam uang, dan sedangkan dalam perjanjian pengikatan jual beli tertulis harga jual beli sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah), padahal harga pasar objek jual beli tersebut ditahun 2019 mencapai Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar) lebih karena berada di lokasi akses ke MERR jalan utama menghubungkan kota surabaya dan bandara juanda.

Hak pembeli (tergugat I) yaitu menerima penyerahan barang sudah terpenuhi dengan baralihnya objek hak atas tanah dan bangunan dari pihak penjual (para penggugat) kepada pihak pembeli (tergugat I), sedangkan hak penjual (para penggugat) yaitu menerima uang pembayaran sesuai dengan harga pasar yang disepakati tidak dipenuhi oleh pihak pembeli (tergugat 1) karena uang yang dibayarkan oleh pihak pembeli (tergugat 1) jauh dari kesepakatan awal dan jauh dari harga pasar yang berlaku.

Berdasarkan contoh kasus tersebut, asas proporsionalitas dalam perjanjian jelas tidak diterapkan. Dikarenakan dalam akta perjanjian pengikatan jual beli tersebut tidak berimbang proporsi hak dan kewajiban masing-masing pihak, dan salah satu pihak (pihak pembeli/tergugat I) tidak menjalankan hak dan kewajiban sesuai dengan kesepakatan yang diperjanjikan. Dalam suatu perjanjian dikenal dengan wanprestasi. Wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi perjanjian telah lalai sehingga terlambat dari jadwal waktu yang ditentukan atau dalam melaksanakan prestasi tidak menurut sepatutnya/selayaknya (Yahya Harahap dalam Slamet, S.R., 2013).

Ketentuan pasal 1365 KUHPdata menyatakan, *setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian*". Dengan tidak terpenuhinya asas proporsionalitas dalam perjanjian sehingga menyebabkan para penggugat dalam Putusan Sela Nomor :198/Pdt.G/2019/PN.Sby menderita kerugian

berupa beralihnya kepemilikan hak atas tanah, maka jika menurut ketentuan pasal 1365 KUHPdata tersebut, pihak tergugat I seharusnya memberikan penggantian kerugian.

B. Bentuk Peran Notaris Dalam Melindungi Kepentingan Hak Dan Kewajiban Pihak-Pihak Yang Membuat Perjanjian Notariil.

Didalam menjalankan kehidupan bermasyarakat tidak terlepas dari berbagai aspek hukum, dijamin sekarang ini, masyarakat tidak lagi mengenal perjanjian berdasarkan kepercayaan saja seperti yang mereka kenal dulu. Untuk menjamin keyakinan, permintaan dan

keamanan yang sah, diperlukan bukti tertulis yang sah sehubungan dengan perbuatan hukum, kepastian, pemahaman dan alasan yang sah yang dibuat di hadapan pejabat publik. Pejabat notaris merupakan salah satu pejabat publik yang disetujui untuk melakukan perbuatan nyata dan mempunyai wewenang yang berbeda.

Menurut Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang kini diubah dengan Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut "UUJN") menyebutkan bahwa Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya. Undang-Undang tersebut menjadi satu-satunya aturan hukum dalam bentuk undang-undang yang mengatur jabatan notaris di Indonesia, sehingga dalam menjalankan jabatannya, seorang notaris harus mengacu pada undang-undang tersebut.

Seorang Notaris harus menguasai pengetahuan mengenai perjanjian dan teknik pembuatan akta. Peran Notaris dalam membuat akta perjanjian notariil sangat berguna dan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, baik formil maupun materiil (Sumini, 2017). Sebagai pejabat umum, Notaris memiliki tanggung jawab terhadap akta-akta yang dia buat. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat harus sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk dalam pembuatan akta perjanjian seperti perjanjian pengikatan jual beli (Laia et al., 2023). Notaris juga harus memastikan bahwa segala bentuk perbuatan hukum baik itu transaksi ataupun perjanjian yang dibuat, dapat berjalan sesuai dengan aturan hukum yang berlaku dengan tetap berpegang pada asas-asas yang dijadikan pedoman pelaksanaan tugas jabatan notaris serta bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum (Nurwandri et al., 2023).

Dalam pasal 15 UUNJ, kewenangan Notaris adalah membuat akta yang sah mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang- undangan yang dikehendaki oleh yang memiliki kepentingan untuk dinyatakan dalam akta yang sah, menjamin kepastian pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, rangkap dan kutipan akta. Hal ini sepanjang akta itu dibuat tidak ditugaskan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Notaris juga wajib membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris. Artinya untuk setiap akta yang dibuat Notaris, sebelum ditandatangani oleh para penghadap, maka terlebih dahulu harus dibacakan isinya oleh Notaris, agar penghadap mengerti dan memahami setiap akta yang akan ditandatangani.

Menurut Pasal 1338 KUH Perdata menyatakan bahwa pasal semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagaimana Undang- undang bagi mereka yang membuatnya. Bilamana terjadi cidera janji terhadap perjanjian, yakni tidak dipenuhi isi perjanjian, maka mekanisme penyelesaiannya dapat ditempuh sebagaimana yang diatur dalam isi perjanjian karena perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya (Jawat, 2014). Dalam suatu perjanjian selain harus memperhatikan syarat sahnya suatu perjanjian juga harus didasarkan pada beberapa asas atau prinsip umum yang terdapat pada hukum perjanjian, yaitu: Asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda*, asas itikad baik asas kepribadian (personalitas), asas kepercayaan, asas persamaan hukum, asas keseimbangan, asas moral, asas kepatutan, asas kebiasaan, asas perlindungan, asas proporsionalitas dan lain-lain. Akibat yang timbul dalam suatu perjanjian. Dalam hukum perjanjian asas-asas hukum perjanjian harus diterapkan, hal ini perlu agar terhindar dari sengketa atau perselisihan dikemudian hari.

Selain menjalankan tugas-tugas teknis, notaris juga dapat memberikan nasihat hukum kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi. Notaris juga berperan untuk menjelaskan hak- hak dan kewajiban yang akan timbul sehubungan dengan perjanjian yang akan dibuat oleh pihak- pihak, memberikan informasi tentang implikasi hukum dari transaksi tersebut, dan membantu pihak terkait memahami konsekuensi hukum yang mungkin timbul. Dengan demikian, melalui peran-peran ini, notaris berfungsi sebagai

pihak independen yang memastikan bahwa proses pembuatan akta dilakukan dengan integritas, keakuratan, dan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku. Peran notaris yang profesional dan teliti sangat penting dalam meminimalisir risiko atau sengketa dimudian hari.

KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan yang diangkat dalam jurnal ini, dapat diambil kesimpulan bahwa kedudukan akta perjanjian pengikatan jual beli berdasarkan utang piutang terbukti melanggar asas hukum asas proporsionalitas, karena menimbulkan tidak berimbangnya hak dan kewajiban pihak-pihak yang membuat perjanjian sehingga menimbulkan pula kerugian bagi salah satu pihak.

Notaris selaku pejabat publik memiliki peran yang penting dalam memastikan perlindungan bagi hak dan kewajiban yang mungkin timbul dari perjanjian yang dibuat oleh pihak-pihak yang terlibat. Karena akta perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi pihak yang membuatnya, maka terhadap perjanjian yang dibuat secara notariil, seorang Notaris wajib membacakan isi perjanjian tersebut sebelum pihak-pihak membubuhkan tandatangannya. Hal ini agar pihak-pihak mengetahui dan memahami dengan jelas tentang isi perjanjian yang ditandatangani. Dengan pemahaman tersebut, secara tidak langsung akan menimbulkan kesadaran dalam diri pihak-pihak untuk memenuhi hak dan kewajiban yang tertuang di dalam perjanjian.

DAFTAR PUSTAKA

- Al-Qarano, R. P. (2021). Asas Proporsionalitas Kontrak Standar Pada Perjanjian Waralaba. *Glosains: Jurnal Sains Global Indonesia*, Vol. 2, No. (1).
- Anggriyani, S. P. (2024). *Perlindungan Harta Bawaan Istri Akibat Pailit Melalui Perjanjian Pra Nikah Dikaitkan Dengan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)*, Disertasi, Program Doktor Ilmu Hukum, Fakultas Hukum Universitas Pasundan, Bandung.
- Cipta, R. A., Ngadino, & Prabandari, A. P. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, Vol. 13, No. 2.
- Harahap, Yahya. Segi-Segi Hukum Perjanjian. Cetakan Kedua. Bandung : Penerbit Alumni, 1986.
- Hernoko, Agus Yudha, (2021), Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial, Cet-5, Kencana, Jakarta, 2021.

- Marzuki, Peter Mahmud, (2005), Penelitian Hukum, Kencana, Jakarta.
- Fadlan, R. A. I. T. A., & Prasetyasari, C. (2023). Analisis Yuridis Efektifitas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dalam Perlindungan Hukum (Studi Penelitian di Kantor Notaris/PPAT Wiwid Hanny Saputri).
- Jawat, W. (2014). Kajian Kontrak/Perjanjian Kerjasama Penggunaan Jasa Pengamanan antara Universitas Warmadewa sebagai Pengguna Jasa dan Pt. ibu Jero sebagai Penyedia Jasa (Ditinjau dari Aspek Manajemen Kontrak). *PADURAKSA: Jurnal Teknik Sipil Universitas Warmadewa*, 3(1), 1-17.
- Laia, A. S., Chandra, T., Butarbutar, F., Ramadhana, W., & Nisa, A. K. (2023). TINJAUAN YURIDIS JUAL BELI TANAH DIHADAPAN NOTARIS SEBAGAI PERALIHAN JAMINAN HUTANG (Studi putusan No. 3617 IC/Pdt/2016). *JURNAL RECTUM: Tinjauan Yuridis Penanganan Tindak Pidana*, 5(3), 377-387.
- Latifiani, D. (2020). Renewal Of The National Contract Law. *Jurnal Hukum Progresif*, 8(2), 137- 150.
- Munir Fuady. Hukum Jaminan Utang. Jakarta : Erlangga, 2013.
- Nurwandri, A., Andynie, E. P. W., Iqbal, M., Pratiwi, M., & Ramadhani, W. (2023). Studi Tentang Peran Notaris Dalam Masyarakat Dan Kepentingan Umum. *Jurnal Pusat Studi Pendidikan Rakyat*, 19-27.
- Sarbini, S. (2022). Eksistensi Asas Proporsionalitas dalam Hukum Perjanjian: Manifestasi dan Dinamika. *Al Qisthas Jurnal Hukum dan Politik*, 13(1), 1-26.
- Slamet, S. R. (2013). Tuntutan Ganti Rugi Dalam Perbuatan Melawan Hukum: Suatu Perbandingan Dengan Wanprestasi. *Lex Jurnalica*, 10(2), 18068.
- Sumini, S. (2017). Peran Notaris Dalam Membuat Akta Perjanjian Notariil. *Jurnal Akta*, 4(4), 563-566.
- Yanti, Y. E., & Trisaka, A. (2023). PERALIHAN HAK TANAH DENGAN MENGGUNAKAN AKTA KUASA MUTLAK SEBAGAI TINDAK LANJUT PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI TANAH. *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, 12(2), 207-222.