



AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL – BELI DENGAN TANGGAL MUNDUR (*BACK DATE*) BERDASARKAN ASAS KEPASTIAN HUKUM (STUDI KASUS PUTUSAN NO. 19 PK/ PDT/2016)

*DEED OF SALE AND PURCHASE AGREEMENT WITH BACK DATE
BASED ON THE PRINCIPLE OF LEGAL CERTAINTY (CASE STUDY
OF DECISION NO. 19 PK/PDT/2016)*

Daniel Brian Imawan Santoso

Magister Kenotariatan Universitas Surabaya

Email: danielbrian2799@gmail.com

Abstrak

Dengan dibuatnya tanggal mundur pada PPJB yang dituangkan dalam Akta Otentik dapat menimbulkan suatu permasalahan hukum, khususnya mengenai kepastian hukum bagi para pihak dalam PPJB tersebut dan bagi pihak ketiga yang terkait. Penelitian ini dilakukan bertujuan untuk mengetahui kepastian hukum dari suatu Akta PPJB yang dibuat dengan tanggal mundur (*back date*). Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Hasil dari penelitian ini menunjukkan bahwa Akta PPJB yang dibuat dengan tanggal mundur (*back date*) tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak apabila dibuat berdasarkan itikad tidak baik dan tidak memiliki nilai otentitas karena dalam pembuatannya melanggar ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat UUJN), meskipun telah memenuhi syarat sahnya perjanjian yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disingkat KUHPer).

Kata kunci: *Back Date; Itikad Baik; Kepastian Hukum; PPJB.*

Abstract

By making a back date on the PPJB as stated in the Authentic Deed, it can cause a legal problem, especially regarding legal certainty for the parties in the PPJB and for related third parties. This research is conducted to determine the legal certainty of a PPJB Deed made with a back date. This research uses normative juridical method by using statutory and conceptual approaches. The results of this study indicate that the PPJB Deed made with a back date cannot provide legal certainty for the parties if it is made based on bad faith and has no authenticity value because the making of it violates the provisions in the Notary Office Law (hereinafter abbreviated as UUJN), even though it has fulfilled the legal requirements of an agreement as stipulated in Article 1320 of the Civil Code (hereinafter abbreviated as KUHPer).

Keywords: *Back Date; Good Faith; Legal Certainty; PPJB.*

A. PENDAHULUAN

Perbuatan Hukum dapat dilakukan oleh satu pihak maupun oleh dua pihak, dimana apabila perbuatan tersebut dilakukan oleh dua pihak maka perbuatan tersebut dilakukan melalui suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1313 KUHPer, pada intinya

perjanjian didefinisikan sebagai suatu perbuatan dimana dua pihak saling mengikatkan dirinya. Selain yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1313 KUHPer, M. Yahya Harahap, mendefinisikan perjanjian adalah merupakan “hubungan hukum yang menimbulkan hak untuk mendapatkan perestasi kepada satu pihak dan menimbulkan kewajiban kepada pihak lainnya untuk memenuhi prestasi”¹. Berdasarkan definisi dari M. Yahya Harahap tersebut, dapat disimpulkan bahwa perjanjian menimbulkan hak dan kewajiban atau prestasi bagi para pihak yang terikat dalam perjanjian tersebut. Perjanjian oleh para pihak dapat dibuat secara tertulis maupun secara lisan, dimana perjanjian tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti apabila terjadi perselisihan di antara para pihak dikemudian hari.

Apabila berbicara mengenai perjanjian, maka tidak dapat dilepaskan dengan Buku ke III KUHPer, dimana jenis perjanjian yang ditemukan/dikenal dalam Buku ke III KUHPer disebut perjanjian bernama, salah satunya adalah jual-beli. Jual-Beli berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdata pada intinya didefinisikan sebagai suatu perjanjian yang menimbulkan kewajiban terhadap satu pihak untuk menyerahkan suatu benda/barang dan pihak lainnya berkewajiban membayar harga barang/benda yang telah disepakati. Dalam praktek, apabila syarat-syarat untuk melakukan jual-beli belum lengkap/terpenuhi, khususnya dalam hal jual-beli benda tidak bergerak seperti tanah, maka jual-beli tersebut dapat di akomodir terlebih dahulu melalui PPJB, sebelum dapat dilakukan/dibuat Akta Jual Beli (selanjutnya disingkat AJB). Menurut Prof. R. Subekti, S.H., PPJB didefinisikan sebagai “perjanjian yang dilakukan sebelum pelaksanaan jual-beli oleh para pihak, karena adanya unsur-unsur jual-beli yang belum terpenuhi, seperti harga jual belum lunas, dll”².

PPJB dalam prakteknya dapat dibuat dibawah tangan maupun secara notariil, dimana apabila PPJB dibuat secara notariil maka akta tersebut tergolong sebagai akta partij atau akta pihak, dimana menurut H.R. Daeng Naja, S.H., M.Hum., M.Kn., akta partij merupakan “Akta yang menuangkan segala keterangan atau pernyataan para pihak yang di ungkapkan atau diceritakan di hadapan Notaris, dimana para pihak dalam hal ini menginginkan agar segala keterangan dan pernyataannya tersebut dituangkan dalam akta otentik oleh Notaris”³. Berdasarkan definisi yang sebagaimana dikemukakan oleh H.R. Daeng Naja, S.H., M.Hum., M.Kn. tersebut, maka dapat terlihat jelas bahwa PPJB apabila dibuat secara notariil maka Akta PPJB tersebut tergolong sebagai akta partij/akta pihak, karena Akta PPJB berisi ketentuan-ketentuan yang telah disepakati oleh para pihak (penjual dan pembeli) perihal pemenuhan syarat-syarat atau unsur-unsur jual-beli yang belum terpenuhi, sebelum dilakukan/dibuatnya AJB. Akta PPJB sebagai akta partij tentu dalam hal ini Notaris berdasarkan Pasal 15 ayat 1 UUJN, berwenang untuk membuat Akta PPJB tersebut dan oleh karena PPJB tersebut dibuat secara notariil oleh Notaris, maka bentuk, tata cara, dan/atau proses pembuatan akta tersebut tunduk terhadap segala ketentuan yang sebagaimana diatur dalam UUJN.

Berdasarkan Pasal 38 ayat 1 UUJN, Akta Notaris terdiri atas 3 bagian yaitu kepala akta, badan akta, dan akhir akta, dimana apabila berbicara mengenai kepala akta, maka berdasarkan Pasal 38 ayat 2 UUJN, kepala akta pada intinya memuat memuat judul, nomor, waktu pembuatan akta (hari, tanggal, jam, dll), dan keterangan diri Notaris⁴. Dalam praktek, perihal tanggal akta yang sebagaimana termuat dalam kepala akta tersebut, “dapat” dibuat dengan tanggal mundur

1 Harahap, M. Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni, hlm. 6.

2 Prof. R. Subekti, S. (1985). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni, hlm. 75.

3 H.R. Daeng Naja, S. M. (2012). *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hlm. 73.

4 Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S. M. (2019). *Hukum Jabatan Notaris dan Relevansinya dalam kehidupan masyarakat*. Semarang: CV. Agung Semarang, hlm. 45.

atau *back date*, seperti kasus yang sebagaimana terjadi dalam Pengadilan Negeri Bandung berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 19 PK/PDT/2016 (selanjutnya disingkat Putusan No. 19 PK/PDT/2016), dimana pada intinya kronologi dari kasus berdasarkan putusan tersebut adalah sebagai berikut :

1. Yeany (selanjutnya disebut sebagai Penggugat) pada awal tahun 2008 memerlukan dana untuk modal usaha, dan bermaksud untuk menjual tanahnya yang terletak di Jalan Jamrud II Kavling Nomor 110, Komplek Setiabudi Desa Cigugur Girang. Dimana pada tanggal 30 April 2008, Penggugat mendapatkan calon pembeli yaitu Rudy R. Sutantra (selanjutnya disebut sebagai Tergugat 1).
2. Pada tanggal 30 April 2008, Penggugat dan suaminya di undang oleh Tergugat 1 ke kantornya di Jl. Soekarno-Hatta nomor 19, Bandung untuk membuat dan menandatangani Akta PIJB dihadapan Notaris Didin Saepudin, S.H. (selanjutnya disingkat Tergugat 3), dimana dalam hal ini:
 - Penggugat dan Tergugat 1 sepakat untuk harga jual-beli tanah tersebut adalah sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua miliar rupiah)
 - Dibuat Akta PPJB karena status dari Sertipikat tanah tersebut yaitu Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 110/Desa Cigugur Girang (selanjutnya disingkat HGB No. 110/DCG), masih dalamn jaminan atas nama Penggugat di Bank Bumi Arta Bandung.
3. Hal yang diketahui oleh Penggugat:
 - Pada tanggal 30 April 2008, hanya dibuat Akta PPJB nomor 29, tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat pada tanggal yang sama juga dibuat Akta Kuasa Menjual nomor 30 (selanjutnya disingkat Akta KM No. 30).
 - AJB baru dibuat dan ditandatangani pada saat pada saat Tergugat 1 telah melunasi seluruh harga yang telah disepakati, tetapi dalam PPJB hanya dicantumkan sebesar Rp. 1.125.000.000 (satu miliar seratus dua puluh lima juta rupiah) dengan tujuan agar Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (selanjutnya disingkat BPHTB) tidak besar.
4. Pada tanggal 15 Mei 2008, Tergugat 1 baru membayar uang muka sebesar Rp. 350.000.000 (tiga ratus lima puluh juta rupiah), sedangkan sisanya sebesar Rp. 1.650.000.000 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) baru akan dilunasi/dibayar pada saat penandatanganan AJB.
5. Pada tanggal 27 Mei 2008, uang muka tersebut oleh Penggugat digunakan untuk menebus Sertipikat HGB No. 110/DCG pada Bank Bumi Arta Bandung. Setelah Sertipikat tersebut berhasil ditebus oleh Penggugat :
 - Sertipikat tersebut diserahkan kepada Tergugat 1 untuk disampaikan ke Tergugat 3 selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) untuk dibuatkan AJB apabila sisa harga sebesar Rp. 1.650.000.000 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) telah dibayar oleh Tergugat 1.
 - Setelah Sertipikat tersebut diserahkan oleh Penggugat ke Tergugat 1, Tergugat 1 sangat susah ditemui dan dihubungi oleh Penggugat perihal penyelesaian realisasi pembayaran sisa harga jual-beli tanah tersebut.
6. Pada bulan Januari 2010 (2 tahun kemudian), Petugas dari PT. Bank Jabar Banten Cabang Soreang (selanjutnya disingkat Tergugat 4) datang ke Penggugat untuk memberikan informasi bahwa tanah milik Penggugat tersebut telah dijaminan oleh Tergugat 1 dan PT. Anugerah Karya Lestari (selanjutnya disebut Tergugat 2) berdasarkan Akta

Perjanjian Kredit nomor 31 tanggal 30 April 2008 yang dibuat dihadapan Tergugat 3 (selanjutnya disingkat Akta PK No. 31). Padahal faktanya adalah sebagai berikut ;

- Objek Jaminan masih atas nama Penggugat.
 - Tergugat 1 selaku pembeli belum melunasi sisa harga yang belum dibayar, yaitu sebesar Rp. 1.650.000.000 (satu miliar enam ratus lima puluh juta rupiah).
7. Pada tanggal 12 Desember 2008, Penggugat baru mengetahui bahwa Tergugat 1 membuat dan menandatangani AJB nomor 630/2008 dihadapan PPAT Ani Nuryani, S.H (selanjutnya disingkat Tergugat 5), dimana dalam AJB tersebut :
- Penjual adalah Tergugat 1 selaku pemegang kuasa jual dari penggugat.
 - Pembeli adalah Tergugat 1.

Sehingga dengan dibuatnya AJB tersebut, seolah-olah Tergugat 1 telah membayar lunas harga-jual beli tanah milik penggugat tersebut.

8. Berdasarkan informasi dari Tergugat 5, Penggugat mendapatkan informasi bahwa Uang muka yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 15 Mei 2008 tersebut merupakan uang dari pencairan kredit Tergugat 1 selaku penjamin dan Tergugat 2 selaku Debitur, sedangkan Tergugat 4 selaku Kreditur.
9. Pada saat dibuat dan ditandatanganinya Akta PK No. 31 tersebut, Penggugat belum membuat dan menandatangani Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30, dimana ternyata kedua akta tersebut oleh Tergugat 3, tanggalnya dibuat tanggal mundur, yaitu pada tanggal 28 April 2008.

Dengan dibuatnya tanggal mundur pada PPJB yang dituangkan dalam Akta Otentik seperti yang sebagaimana dijabarkan dalam kronologi kasus di atas tentu dapat menimbulkan suatu akibat hukum, khususnya mengenai kepastian hukum bagi para pihak dalam PPJB tersebut dan bagi pihak ketiga yang terkait. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengetahui apakah Akta PPJB No. 29 yang dibuat dengan tanggal mundur (*Back Date*) berdasarkan Putusan No. 19 PK/PDT/2016, dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak atau tidak.

B. METODE PENELITIAN.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis-normatif. Sehingga pendekatan yang digunakan adalah pendekatan peraturan perundang-undangan, dengan cara mengidentifikasi dan menelaah peraturan perundang-undangan yang ada terhadap permasalahan atau isu hukum yang dirumuskan dalam rumusan masalah, dengan di dukung berbagai bahan-bahan hukum. Bahan-bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan), bahan hukum sekunder (literatur-literatur), bahan hukum tersier (kamus, ensiklopedia, dll). Penelitian ini menggunakan 3 pendekatan, yaitu *Statue approach*, *Conceptual approach*, dan *Case approach*.

C. ANALISIS DAN PEMBAHASAN

1. Kepastian Hukum terkait pengaturan hukum PPJB dengan tanggal mundur (*back date*)

PPJB dalam prakteknya dapat dibuat dengan cara dibawah tangan maupun secara notariil, dimana apabila PPJB dibuat secara notariil maka PPJB tersebut akan dibuat dihadapan Notaris dan tergolong sebagai akta pihak atau akta partij, sehingga bentuk,

proses, dan/atau tata cara pembuatannya tunduk terhadap segala ketentuan yang sebagaimana diatur dalam UUJN. Menurut Prof. H. Salim H.S., S.H., M.S., Akta PPJB didefinisikan sebagai surat tanda bukti yang mengatur perihal hak dan kewajiban antara calon penjual dan calon pembeli yang dibuat dihadapan Notaris, dimana kedua pihak tersebut saling berjanji dan mengikatkan dirinya untuk melakukan jual-beli setelah semua persyaratan telah terpenuhi⁵. Berdasarkan definisi yang sebagaimana dikemukakan oleh Prof. H. Salim H.S., S.H., M.S., tersebut dapat diketahui bahwa PPJB dibuat karena belum terpenuhinya persyaratan untuk melakukan jual-beli, seperti Calon pembeli belum melunasi harga-jual beli, Obyek masih bestatus sebagai jaminan di Bank (menunggu proses roya), dll.⁶

Mengenai PPJB yang dibuat secara notariil, suatu akta notaris berdasarkan Pasal 38 ayat 1 UUJN memiliki 3 bagian yaitu awal akta, badan akta, dan akhir akta, dimana apabila berbicara mengenai waktu pembuatan akta yaitu hari, tanggal, tahun, dan jam, dituangkan dalam awal akta. Tanggal akta yang sebagaimana dituangkan dalam awal akta tersebut, pada prakteknya “dapat” dibuat dengan tanggal mundur (*back date*), dimana hal tersebut tentu dapat menimbulkan suatu akibat hukum bagi para pihak, terutama dari sisi kepastian hukum terhadap akta tersebut. Menurut Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, S.H., M.S., LL.M., kepastian hukum memiliki 2 pengertian, yaitu:⁷

a. Terdapat suatu peraturan yang bersifat umum

Dengan adanya aturan tersebut, dapat dijadikan sebagai suatu “rambu-rambu” yang jelas sehingga Masyarakat dapat memahami perihal apa yang boleh dan tidak boleh dilakukan.

b. Terciptanya Keamanan Hukum.

Adanya suatu ketentuan yang jelas perihal apa yang dapat dan tidak dapat dibebankan atau dilakukan oleh negara kepada masyarakat dengan adanya peraturan yang bersifat umum tersebut sehingga tercipta keamanan hukum bagi masyarakat.

Berdasarkan pendapat Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, S.H., M.S., LL.M., di atas, dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum dapat tercipta apa bila ada hukum positif yang dalam hal ini adalah peraturan perundang-undangan yang mengatur. Secara umum, tidak ada peraturan yang secara spesifik mengatur, mengenai perihal tanggal mundur (*back date*) pada suatu perjanjian atau akta notaris, baik dalam KUHPer maupun dalam peraturan perundang-undangan. Oleh karena ketentuan mengenai tanggal mundur (*back date*) dalam suatu perjanjian belum ada aturan yang jelas dan spesifik, maka sebelum membahas perihal kepastian hukum dari perjanjian yang dibuat dengan tanggal mundur (*back date*) maka harus ditinjau dari sisi keabsahannya terlebih dahulu.

Secara umum, apabila berbicara mengenai keabsahan suatu perjanjian, maka tidak dapat dilepaskan dari Pasal 1320 KUHPer, dimana terdapat 4 syarat sahnya perjanjian yaitu sebagai berikut :

1) Adanya kesepakatan diantara para pihak.

Sepakat memiliki arti bahwa terdapat suatu kehendak/keinginan yang bersifat timbal balik diantara para pihak, dimana apa yang menjadi kehendak dari pihak yang satu juga merupakan kehendak dari pihak yang lain dalam perjanjian tersebut⁸.

2) Kecapakan para pihak untuk membuat suatu Perjanjian

5 Prof. H. Salim H.S., S. M. (2022). *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA 2)*. Depok: Rajawali Pers, hlm. 269.

6 Ibid, hlm. 274-275.

7 Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, S. M. (2017). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana, hlm. 137.

8 Prof. Subekti, S. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermasa, hlm. 17.

Kecakapan yang dimaksud dalam hal ini adalah kecakapan untuk melakukan perbuatan hukum, dan perbuatan hukum tersebut tentu dilakukan oleh subyek hukum (orang atau badan hukum)⁹.

3) Suatu hal tertentu

Pasal 1133 dan 1134 KUHPPerdata pada intinya menentukan bahwa Prestasi yang merupakan objek dari perjanjian yang bersangkutan tersebut harus jelas dan dapat ditentukan¹⁰.

4) Suatu sebab yang halal atau diperbolehkan

Isi dari perjanjian tersebut harus halal (tidak dilarang), karena isi dari perjanjian tersebut lah yang dilaksanakan oleh para pihak¹¹. Pasal 1337 KUHPPer pada intinya menentukan bahwa suatu hal adalah terlarang apabila dilarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan, dan bertentangan dengan ketertiban umum.

Syarat pertama dan kedua adalah merupakan syarat subjektif, dimana apabila dilanggar maka konsekuensinya adalah perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan syarat ketiga dan keempat adalah syarat objektif, sehingga apabila dilanggar maka perjanjian tersebut menjadi “batal demi hukum” yaitu dianggap tidak pernah ada.

Apabila berbicara dari sisi keabsahan, secara umum apabila perjanjian tersebut dibuat tidak melanggar 4 syarat sahnya perjanjian yang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPPer, maka berdasarkan Pasal 1338 ayat 1 KUHPPer perjanjian tersebut tetap sah dan mengikat para pihak, meskipun dibuat dengan tanggal mundur (*back date*)¹². Tetapi selain memperhatikan 4 syarat sahnya perjanjian, dalam pembuatan perjanjian harus memperhatikan asas itikad baik yang sebagaimana diatur dalam pasal 1338 ayat 3 KUHPPer. Secara apabila melihat dari substansi pasal 1338 ayat 1 KUHPPer, implementasi asas itikad baik tersebut terletak pada pelaksanaan perjanjian tersebut oleh para pihak (setelah perjanjian ada), dimana bentuk dari itikad baik tersebut adalah dengan melaksanakan perjanjian tersebut secara pantas dan patut¹³. Tetapi menurut Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., itikad baik tidak hanya diterapkan pada tahap pelaksanaan perjanjian saja, tetapi meliputi seluruh tahap (bersifat dinamis), yaitu mulai dari tahap pra-kontraktual, kontraktual, dan pelaksanaan atau implementasi kontrak, sehingga dalam hal ini ketentuan Pasal 1338 ayat 3 KUHPPerdata tersebut tidak wajib di tafsirkan secara gramatikal¹⁴.

2. Kepastian hukum terhadap penggunaan PPJB dengan tanggal mundur (*back date*) dalam putusan Putusan No. 19 PK/PDT/2016 beserta akibat hukumnya.

Apabila dikaitkan dengan kasus yang sebagaimana terjadi dalam Pengadilan Negeri Bandung berdasarkan Putusan No. 19 PK/PDT/2016, alasan Tergugat 3 selaku Notaris membuat Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30 dengan tanggal 28 April 2008, bukan tanggal 30 April 2008 (tanggal dibuatnya Akta PK No. 31), berdasarkan eksepsinya terhadap gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah karena menurut keterangan

9 Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S. M. (2010). *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*. Jakarta: Kencana, hlm 183.

10 Ricardo Simanjuntak, S. L. (2011). *Hukum Kontrak (Teknik Perancangan Kontrak Bisnis)*. Jakarta: Kontan Publishing, hlm. 199.

11 J. Satrio, S. (1995). *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. Purwokerto: PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 51.

12 Moses Nathanael, B. D. (2023). *Akibat Hukum dari Perjanjian yang Dibuat dengan Tanggal Mundur (Back Date)*. Jakarta: UNES Law Review, hlm. 2874.

13 J. Satrio, op.cit. hlm. 165 & 177.

14 Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S. M. (2010). *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*. Jakarta: Kencana, hlm. 139.

tergugat 1, Penggugat tidak dapat hadir pada tanggal 30 April 2008, sehingga pembuatan dan penandatanganan Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30 dilaksanakan terlebih dahulu pada tanggal 28 April 2008 dengan persetujuan Tergugat 4. Berdasarkan alasan yang dikemukakan oleh Tergugat 3 tersebut, tentu alasan tersebut tidak dapat diterima karena berdasarkan Pasal 15 ayat 1 UUJN, salah satu kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya untuk membuat Akta Otentik adalah menjamin kepastian tanggal. Sehingga apabila memang tidak dimungkinkan Penggugat yang dalam hal ini selaku penjual/pihak pertama dalam Akta PPJB No. 29 untuk datang menandatangani Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30 di tanggal 30 April 2008 karena berhalangan hadir, seharusnya untuk menghindari “kerancuan” dalam hal penanggalan dalam Akta:

- Pembuatan dan penandatanganan Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30 dilakukan setelah tanggal 30 April 2008
- Sedangkan pembuatan dan penandatanganan Akta PK No. 31, dilakukan pada tanggal setelah dilakukan pembuatan dan penandatanganan Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30.

Karena kewajiban Notaris dalam hal menuliskan waktu (hari, tanggal, bulan, tahun, dan jam) adalah perihal kepastian waktu/tanggal, dimana salah satu yang dijamin dalam Akta Notaris untuk dapat menjadi Akta Otentik adalah kepastian waktu/tanggalnya, yaitu adalah waktu pada saat peresmian (pembacaan dan penandatanganan) akta yang dibuat dihadapan Notaris tersebut¹⁵.

Apabila dikaitkan dengan itikad baik, maka apabila dikaitkan dengan kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya, Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN menentukan bahwa Notaris wajib bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Dalam hal ini apabila berbicara mengenai amanah dan tidak berpihak, Kamus Besar Bahasa Indonesia (selanjutnya disingkat KBBI) mendefinisikan sebagai berikut :

- Amanah adalah Sesuatu yang dipercayakan (dititipkan) kepada orang lain¹⁶. Sehingga Notaris wajib untuk menjalankan tugas dan kewajibannya dengan penuh tanggung jawab.
- Tidak Berpihak adalah tidak ikut atau tidak membantu salah satu pihak (bersifat netral serta tidak diskriminatif)¹⁷

Apabila dikaitkan alasan Tergugat 3 yang menggunakan tanggal 28 April 2008 karena Penggugat berhalangan hadir hanya berdasarkan keterangan dari Tergugat 1 dan persetujuan dari Tergugat 4 (selaku kreditur berdasarkan Akta PK No. 31), bukan keterangan langsung dari Penggugat selaku Penjual/Pihak Pertama dalam Akta PPJB No. 29, maka disini terlihat jelas bahwa terdapat keberpihakan oleh Tergugat 3 selaku Notaris kepada Tergugat 1 dan 4, dimana dalam hal ini penggunaan tanggal 28 April 2008 pada Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30 adalah untuk kepentingan Pencairan Kredit Tergugat 2 dari Tergugat 4 berdasarkan Akta PK No. 31.

Selain tidak berpihak, Notaris berdasarkan Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN, juga wajib untuk bertindak amanah dalam menjalankan jabatannya. Kewajiban bertindak amanah

¹⁵ H.R. Daeng Naja, S. M. (2012). *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hlm. 79.

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online). <https://kbbi.web.id/amanah-2>. Diakses pada tanggal 2 Februari 2025

¹⁷ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online). <https://kbbi.web.id/netral>. Diakses pada tanggal 2 Februari 2025

oleh Notaris tersebut apabila dikaitkan dengan kasus tersebut, maka dalam hal ini jelas bahwa Tergugat 3 (Notaris) dalam hal ini tidak bertindak amanah, karena:

- a. Menggunakan tanggal mundur (*back date*) pada Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30.

Salah satu kewajiban Notaris dalam menjalankan jabatannya adalah menjamin kepastian tanggal seperti yang sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 1 UUJN, dimana hal tersebut juga berkaitan dengan:

- Pasal 16 ayat 1 huruf m dan ayat 9 UUJN.

Pasal tersebut pada intinya menentukan bahwa akta oleh Notaris wajib dibacakan dihadapan penghadap dengan disaksikan oleh minimal 2 orang saksi atau 4 orang saksi untuk pembuatan wasiat dibawah tangan, serta pada saat itu juga wajib langsung ditandatangani oleh Notaris, penghadap, dan para saksi. Apabila hal ini dilanggar, maka akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

- Pasal 44 ayat 1 dan ayat 5 UUJN

Pasal tersebut pada intinya menentukan bahwa akta harus segera ditandatangani setelah akta tersebut selesai dibacakan oleh Notaris, kecuali dalam hal penghadap tidak dapat memberikan tanda tangannya, maka harus memberikan alasannya (dinyatakan pada akhir akta). Apabila hal ini dilanggar oleh maka akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan serta bagi pihak yang dirugikan dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Notaris.

- b. Klausul dalam Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30 menimbulkan kerugian bagi penggugat yang dalam hal ini adalah selaku penjual/pihak pertama dalam Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30

Pasal 15 ayat 2 huruf e UUJN memberikan wewenang kepada Notaris untuk memberikan penyuluhan hukum terkait dengan pembuatan akta. Seharusnya dalam hal ini Notaris sebagai orang yang “lebih memahami” hukum dibandingkan klien, Tergugat 3 selaku Notaris seharusnya memberikan penjelasan mengenai segala akibat dari setiap klausul dalam akta yang dibuat dan akan ditandatangani oleh para pihak, beserta apa akibat dari pemberian kuasa kepada Tergugat 1 selaku Pembeli/pihak kedua melalui Akta Kuasa Menjual, dan lain-lain sebagainya.

Tetapi pada kenyataannya, Penggugat 3 selaku Notaris dalam hal ini tidak memberikan arahan dan penjelasan apapun terkait klausul-klausul dalam Akta PPJB No. 29 dan Akta KM No. 30 kepada Penggugat (pihak pertama/penjual), sehingga dengan dibuat dan ditandatangani 2 akta tersebut, menimbulkan kerugian bagi Penggugat, dimana Tergugat 1 berdasarkan Akta KM No. 30 dapat menjual obyek jual-beli tersebut, baik kepada orang lain maupun kepada dirinya sendiri. Dalam kasus ini Tergugat 1 berdasarkan Akta KM No. 30 menjual obyek jual-beli kepada dirinya sendiri, yang dimana jual-beli tersebut dituangkan dalam AJB nomor 630/2008 dan obyek jual-beli tersebut digunakan oleh Tergugat 1 sebagai jaminan kredit Tergugat 2 (PT. Anugerah Karya Lestari yang merupakan Perusahaan/Perseroan milik Tergugat 1). Seharusnya apabila Tergugat 3 selaku Notaris memberikan arahan/penjelasan kepada Penggugat sebelum akta dibuat dan/atau di tandatangani, maka tentu hal tersebut dapat dicegah atau bahkan tidak akan terjadi.

Berdasarkan penjabaran yang sebagaimana diatas, dapat disimpulkan bahwa Akta PPJB No. 29 yang dibuat dengan tanggal mundur (*back date*) oleh tergugat 3 selaku

Notaris, dibuat dengan berdasarkan itikad tidak baik, dimana Akta PPJB tersebut dibuat dengan tujuan untuk membantu dan memperlancar proses pencairan kredit Tergugat 2 dari Tergugat 4, dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku Penjual/pihak pertama dalam Akta PPJB No. 29.

Apabila berbicara mengenai kepastian hukum dalam perjanjian, Lokakarya Hukum Perikatan yang diselenggarakan pada tanggal 17-19 Desember 1985 oleh Departemen Kehakiman, badan Pembinaan Hukum Nasional, pada intinya merumuskan bahwa kepastian hukum dalam perjanjian itu tercermin dalam “kekuatan” mengikat perjanjian itu sendiri yaitu sebagai undang-undang bagi para pihak¹⁸. Apabila dikaitkan dengan kasus dalam Pengadilan Negeri Bandung berdasarkan Putusan No. 19 PK/PDT/2016, Akta PPJB No. 29 yang dibuat dengan tanggal mundur (*back date*) oleh Tergugat 3 selaku Notaris tidak memberikan kepastian hukum bagi para pihak karena:

a. Dibuat dengan berdasarkan itikad tidak baik

Hal ini tentu bertentangan dengan Pasal 1338 ayat 3 KUHP, dimana Tegugat 3 selaku Notaris dalam hal ini membuat Akta PPJB No. 29 dengan tanggal mundur (*back date*), untuk melancarkan proses pencairan kredit Tergugat 2 dari Tergugat 4, dan hal tersebut menimbulkan kerugian bagi Penggugat selaku Penjual/pihak pertama dalam Akta PPJB No. 29. Dimana hal tersebut menunjukkan keberpihakan Tergugat 3 selaku Notaris kepada Tergugat 1 dan 4.

Selain itu, Tergugat 3 juga tidak memberikan penjelasan mengenai segala akibat dari setiap klausul dalam akta yang dibuat dan akan ditandatangani oleh para pihak, dimana hal tersebut seharusnya merupakan kewenangan Tergugat 3 selaku Notaris agar dalam pelaksanaan perjanjian tersebut tidak ada pihak yang merasa dirugikan karena kurangnya pengetahuan mengenai segala ketentuan yang diatur dalam klausul-klausul yang ada dalam Akta PPJB No. 29 tersebut.

Sehingga dalam hal ini Tergugat 3 selaku Notaris tentu melanggar kewajiban yang sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat 1 huruf a UUJN, dimana dalam hal ini Tergugat 3 dalam kasus ini tidak bertindak amanah dan berpihak, sehingga Tergugat 3 dapat dikenakan sanksi yang sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat 11 UUJN.

Selain itu, keberpihakan Tergugat 3 dalam pembuatan Akta PPJB No. 29 tersebut juga melanggar 3 ayat 4 Kode Etik Notaris (selanjutnya disingkat KEN), sehingga dalam hal ini Tergugat 3 oleh Dewan Kehormatan dapat dikenakan sanksi yang sebagaimana diatur dalam Pasal 6 ayat 1 KEN.

b. Kehilangan Nilai otentitasnya sehingga hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Hal ini terjadi karena Tergugat 3 selaku Notaris dalam membuat Akta PPJB No. 29 tersebut melanggar Pasal 15 ayat 1 Jo. Pasal 16 ayat 1 huruf m Jo. Pasal 44 ayat 1 UUJN dalam hal menjamin kepastian tanggal, sehingga dalam hal ini menimbulkan konsekuensi berupa Akta PPJB No. 29 hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan, serta pihak yang dirugikan (Penggugat) dapat menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada Tergugat 3 selaku Notaris.

Berdasarkan penjabaran di atas, dapat diketahui bahwa Akta PPJB No. 29 tidak dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak, karena Akta PPJB tersebut dibuat berdasarkan itikad tidak baik dan kehilangan nilai otentitasnya sebagai Akta Otentik. Selain itu, perihal penggunaan tanggal mundur oleh tergugat 3 selaku Notaris dalam

18 Sinaga, N. A. (2018). Peranan asas-asas Hukum Perjanjian dalam mewujudkan tujuan Perjanjian. Binamulia Hukum, 107-120, hlm. 118.

pembuatan Akta PPJB No. 29, Tergugat 3 dari sisi Pidana dapat dikenakan Pasal 266 ayat 1 KUHP Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, yang pada intinya menentukan perihal memasukkan keterangan palsu ke dalam Akta Otentik, dimana apabila pemakaian akta tersebut menimbulkan kerugian, maka dapat dipidana maksimal 7 tahun penjara.

D. KESIMPULAN

Akta PPJB No. 29 yang dibuat dengan tanggal mundur (*back date*) oleh Tergugat 3 selaku Notaris tidak memberikan kepastian hukum bagi para pihak karena:

- Dibuat berdasarkan itikad tidak baik, sehingga hal ini tentunya bertentangan dengan Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara.
- Kehilangan nilai otentisitasnya sebagai Akta Otentik karena dalam hal ini Tergugat 3 selaku Notaris dalam menjalankan jabatannya telah melanggar kewajibannya untuk menjamin kepastian tanggal yang sebagaimana tertuang dalam Pasal 15 ayat 1 Jo. Pasal 16 ayat 1 huruf m Jo. Pasal 44 ayat 1 UUJN, sehingga Akta PPJB No. 29 hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan.

Untuk lebih memberikan kepastian hukum perihal penggunaan tanggal mundur (*back date*), hendak pemerintah dalam hal ini memberikan pengaturan secara khusus dalam UUJN terkait ketentuan penanggalan dalam Akta Notaris. Sehingga dalam hal ini perlu di adakan revisi terhadap UUJN dengan menambahkan 1 pasal terkait ketentuan penanggalan dalam akta, beserta ketentuan mengenai sanksi yang tegas apabila hal tersebut dilanggar dan menimbulkan kerugian bagi penghadap atau para pihak. Hal ini bertujuan agar penyimpangan-penyimpangan dalam praktek Notaris dalam hal penanggalan dalam akta, seperti penggunaan tanggal mundur (*back date*) dalam Akta Notaris berdasarkan suatu itikad tidak baik dapat lebih diminimalisir karena ada suatu regulasi yang mengatur dengan lebih jelas dan spesifik.

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

- H.R. Daeng Naja, S. M. (2012). *Teknik Pembuatan Akta (Buku Wajib Kenotariatan)*. Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Harahap, M. Y. (1986). *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- J. Satrio, S. (1995). *Hukum Perikatan, Perikatan yang lahir dari Perjanjian*. Purwokerto: PT. Citra Aditya Bakti.
- Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S. M. (2010). *Hukum Perjanjian (Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial)*. Jakarta: Kencana.
- Prof. Dr. Liliana Tedjosaputro, S. M. (2019). *Hukum Jabatan Notaris dan Relevansinya dalam kehidupan masyarakat*. Semarang: CV. Agung Semarang.
- Prof. Dr. Peter Mahmud Marzuki, S. M. (2017). *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Kencana.
- Prof. H. Salim H.S., S. M. (2022). *Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA 2)*. Depok: Rajawali Pers.
- Prof. R. Subekti, S. (1985). *Aneka Perjanjian*. Bandung: Alumni.
- Prof. Subekti, S. (2005). *Hukum Perjanjian*. Jakarta: Intermedia.

Ricardo Simanjuntak, S. L. (2011). *Hukum Kontrak (Teknik Perancangan Kontrak Bisnis)*. Jakarta: Kontan Publishing.

Artikel Jurnal :

Moses Nathanael, B. D. (2023). *Akibat Hukum dari Perjanjian yang Dibuat dengan Tanggal Mundur (Back Date)*. Jakarta: UNES Law Review.

Nur, Z. (2023). Keadilan Dan Kepastian Hukum (Refleksi Kajian Filsafat Hukum Dalam Pemikiran Hukum Imam Syâtibî). *MISYKAT AL-ANWAR JURNAL KAJIAN ISLAM DAN MASYARAKAT*, 247-271.

Sinaga, N. A. (2018). *Peranan Asas-Asas Hukum Perjanjian dalam mewujudkan Tujuan Perjanjian*. *Binamulia Hukum* , 107-120.

World Wide Web :

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI).(Online). <https://kbbi.web.id/amanah-2>. Diakses pada tanggal 2 Februari 2025.

Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI). (Online). <https://kbbi.web.id/netral>. Diakses pada tanggal 2 Februari 2025.

Peraturan Perundang - undangan :

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata

Kitab Undang – Undang Hukum Pidana

Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 Jo. Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.