

**AKIBAT HUKUM TERHADAP
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT SEBAGAI BENTUK JAMINAN UTANG PIUTANG
TESIS**



Oleh :

**NAMA MHS. : MUHAMMAD HUSEIN ABDULLAH, S.H.
NO. INDUK MHS. : 22921081**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA
2026**

HALAMAN PERSETUJUAN
TESIS
AKIBAT HUKUM TERHADAP
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT SEBAGAI BENTUK JAMINAN UTANG PIUTANG

Oleh:

Nama Mahasiswa : Muhammad Husein Abdullah, S.H.
Nomor Induk Mahasiswa : 22921081

Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk
Diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis
Program Magister (S-2) Kenotariatan

Dosen Pembimbing

Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum.

28 JANUARI 2026

Mengetahui Ketua Program Studi Kenotariatan
Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

BUKTI ACC DOSEN PEMBIMBING

**AKIBAT HUKUM TERHADAP
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) TANAH
YANG DIDASARI KARENA ADANYA UTANG PIUTANG**

TESIS



rec
28/1-2026

Oleh :

**NAMA MHS. : MUHAMMAD HUSEIN ABDULLAH
NO. INDUK MHS. : 22921081**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

2026

HALAMAN PENGESAHAN



AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT SEBAGAI BENTUK JAMINAN UTANG PIUTANG

Oleh:

Nama Mahasiswa : Muhammad Husein Abdullah, S.H.
Nomor Pokok Mahasiswa : 22921081

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam ujian Akhir/Tesis Program Studi
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan LULUS pada hari RABU, 20 MEI 2026

Pembimbing

Dr. Habib Adije, S.H., M.Hum.

3 JUNI 2026

Anggota Penguji 1

Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H.

4 JUNI 2026

Anggota Penguji 2

Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.

3 JUNI 2026

Mengetahui Ketua Program Studi Ketotariatan
Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia

Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

**SURAT PERNYATAAN
ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH**

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **MUHAMMAD HUSEIN ABDULLAH, S.H.**

No. Mahasiswa : **22921081**

Adalah benar-benar mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**AKIBAT HUKUM TERHADAP
PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) HAK ATAS TANAH
YANG DIBUAT SEBAGAI BENTUK JAMINAN UTANG PIUTANG**

Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Yogyakarta, 20-MEI 2026
Yang membuat Pernyataan,



MUHAMMAD HUSEIN ABDULLAH, S.H.

CURICULLUM VITAE

Nama : Muhammad Husein Abdullah, S.H.
Tempat, Tanggal Lahir : Sleman, 9 April 1997
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Alamat : Jl. Plosokuning Raya, No.107, Plosokuning IV, RT. 020 /
RW. 008, Minomartani, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa
Yogyakarta

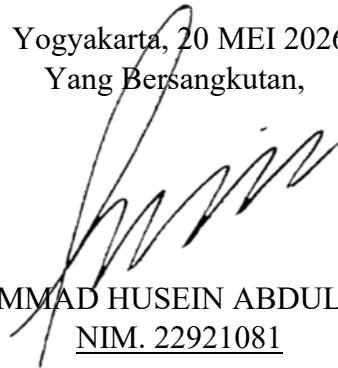
Identitas Orang Tua

1. Nama Ayah : Muhammad Kamaludin Purnomo, S.H.
Pekerjaan : Notaris / PPAT
Alamat : Jl. Plosokuning Raya, No.89, Plosokuning III, RT. 015 / RW.
006, Minomartani, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa
Yogyakarta
2. Nama Ibu : Noer Idajati, S.H.
Pekerjaan : Notaris / PPAT
Alamat : Jl. Plosokuning Raya, No.89, Plosokuning III, RT. 015 / RW.
006, Minomartani, Ngaglik, Sleman, Daerah Istimewa
Yogyakarta

Riwayat Pendidikan

1. Sekolah Dasar : SD Muhammadiyah Condongcatur
2. Sekolah Menengah Pertama : SMP Muhammadiyah 2 Yogyakarta
3. Madrasah Aliyah Negeri : MAN 3 Yogyakarta
4. Strata 1 : Universitas Islam Indonesia

Yogyakarta, 20 MEI 2026
Yang Bersangkutan,



MUHAMMAD HUSEIN ABDULLAH, S.H.
NIM. 22921081

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

“Cukuplah Allah menjadi penolong kami dan Allah sebaik-baik pelindung”

(QS. Ali-Imran :173)

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

- 1. Isteri tercinta penulis (Meutia Faza Meitrika) yang menjadi teman hidup penulis, yang senantiasa memberi kasih sayang dan semangat,*
- 2. Anak Perempuan Tercinta penulis (Mahira Adyanari Humaira Asa), yang menjadi harapan dan tujuan untuk penulis.*
- 3. Orang Tua penulis (Muhammad Kamaludin Purnomo dan Noer Idajati.) serta Orang Tua-Mertua penulis (Trijoko dan Kartika Yuliati) yang selalu mendukung dan mendoakan kebaikan;*
- 4. Adik-Adik penulis (Afifah Nur Hasanah dan Muhammad Hasyim Abdullah) yang selalu menjadi teman belajar dan bercanda;*
- 5. almamater tercinta, Universitas Islam Indonesia.*

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Assalamu'alaikum Wr. Wb.

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, atas segala limpahan berkah, rahmat dan hidayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penelitian dan penyusunan Tesis / Tugas Akhir dengan judul :

AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT SEBAGAI BENTUK JAMINAN UTANG PIUTANG

Adapun maksud dari penelitian dan penyusunan Tesis / Tugas Akhir ini adalah untuk memenuhi persyaratan guna memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (Strata-2) pada Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.

Dalam proses penyusunan Tesis ini, Penulis menyadari bahwa Tesis / Tugas Akhir ini masih jauh dari sempurna dan masih terdapat banyak kekurangan didalam penelitian maupun penyusunannya, sehingga mungkin tidak bisa disebut sebagai sebuah karya yang sempurna, maka dari itu, dengan segala kerendahan hati, kritik dan saran yang membangun sangat penulis harapkan. Penulisan Tesis ini tidak akan terwujud tanpa bantuan dari berbagai pihak. Baik bantuan yang diberikan secara langsung maupun tidak langsung. Atas segala bantuan yang sudah diberikan, untuk itu pada kesempatan ini penulis ingin mengucapkan terima kasih yang sedalam-dalamnya kepada:

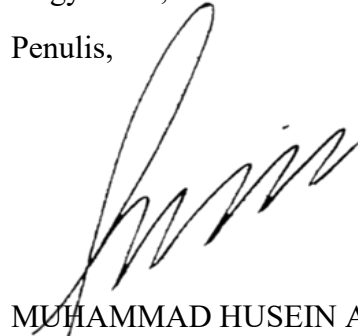
1. Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
2. Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, yang telah memberikan bimbingan dan arahan kepada mahasiswa dengan penuh dedikasi;
3. Dr. Habib Adjie, S.H., M. Hum., selaku Dosen Pembimbing, yang telah meluangkan waktu, memberikan petunjuk, masukan, serta motivasi yang sangat berharga selama proses penyusunan tesis ini;
4. Dr. Pandam Nurwulan, S.H.,M.H., selaku Dosen Penguji, yang telah meluangkan waktu, memberikan penilaian, petunjuk, masukan, untuk tesis ini;
5. Dr. Ariyanto, S.H.,C.N.,M.H., selaku Dosen Penguji, yang telah meluangkan waktu, memberikan penilaian, petunjuk, masukan, untuk tesis ini;
6. Seluruh Dosen dan Staf Administrasi Program Studi Magister Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, atas ilmu, bantuan, dan pelayanan yang diberikan selama penulis menempuh studi;
7. Kedua orang tua tercinta, atas doa, kasih sayang, dan dukungan yang tiada henti sehingga penulis dapat menyelesaikan studi ini dengan baik;
8. Keluarga besar dan sahabat-sahabat penulis, atas semangat dan doa yang selalu mengiringi dalam setiap langkah perjuangan penyusunan tesis ini;
9. Semua pihak yang telah membantu, baik secara langsung maupun tidak langsung, yang tidak dapat penulis sebutkan satu per satu.

Semoga segala bantuan, doa, dan kebaikan yang telah diberikan dapat menjadi amalan baik yang diterima oleh Allah SWT. Penulis berharap, semoga penelitian dan penyusunan Tesis / Tugas Akhir ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri dan bagi semua pembaca pada umumnya, serta dalam dunia akademik dapat memberikan pengembangan terhadap Ilmu Hukum, khususnya di bidang Kenotariatan.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 20 MEI 2026

Penulis,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Husein', written over the printed name.

MUHAMMAD HUSEIN ABDULLAH, S.H.
NIM : 22921081

DAFTAR ISI

HALAMAN COVER.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
BUKTI ACC DOSEN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
SURAT PERNYATAAN ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH	v
CURICULLUM VITAE	vii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xv
ABSTRAK.....	xvi
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	7
D. Manfaat Penelitian	8
E. Orisinalitas Penelitian	8
F. Tinjauan Pustaka	11
1. Teori Kepastian Hukum.....	11
2. Teori Keadilan	15

3. Cacat Kehendak	17
4. Penyalahgunaan Keadaan	21
5. Perlindungan Hukum	26
G. Metode Penelitian.....	28
1. Jenis Penelitian	28
2. Objek Penelitian.....	28
3. Bahan Penelitian	28
4. Teknik Pengumpulan Data.....	30
5. Pendekatan Penelitian	300
6. Analisis Penelitian	31
H. Sistematika Penulisan	31

BAB II TINJAUAN UMUM

A. Utang Piutang.....	33
B. Jual Beli.....	39
C. Perjanjian Jual beli	411
D. Jual Beli Tanah dan Perjanjian Jual Beli Tanah.....	488
E. Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah.....	54
1. Hak Atas Tanah	54
2. Peralihan Hak atas Tanah	56
F. Kewenangan Notaris & PPAT dalam Jual Beli Tanah	59
1. Notaris.....	59
2. Kewenangan Notaris dalam Jual Beli Tanah.....	63

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	65
4. Kewenangan PPAT dalam Jual Beli Tanah	68

BAB III PEMBAHASAN

A. AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT SEBAGAI BENTUK JAMINAN UTANG PIUTANG	71
1. Karakteristik Hukum Utang Piutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	71
2. Keabsahan dan Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didasari Karena Utang Piutang	76
3. Akibat Hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan Utang Piutang ditinjau dari beberapa Putusan Pengadilan.....	83
B. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT SEBAGAI BENTUK JAMINAN UTANG PIUTANG	100
1. Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didasari Karena Utang Piutang.....	100
2. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif dan Represif terhadap Debitur.....	105
3. Implementasi Perlindungan Hukum terhadap Debitur ditinjau dari beberapa Putusan Pengadilan	110

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	126
---------------------	-----

B. Saran.....	127
DAFTAR PUSTAKA	128

DAFTAR TABEL

Tabel 1: Tabel Perbandingan Putusan	87
---	----

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh adanya praktik penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang, Rumusan masalah penelitian ini adalah apa akibat hukum dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang dan bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang tersebut. Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif. Bahan hukum penelitian berupa peraturan perundang-undangan, literatur hukum, serta putusan pengadilan dengan pendekatan penelitian berupa pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil Pembahasan menunjukkan bahwa penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang dapat berakibat batal demi hukum. Perlindungan hukum terhadap debitur dapat diberika baik secara preventif maupun represif, dengan majelis hakim memberikan bentuk perlindungan represif berupa keputusan bahwa perjanjian tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Disarankan agar para pihak memisahkan secara tegas antara perjanjian utang piutang dan perjanjian jual beli, dan menggunakan bentuk / lembaga jaminan yang sah seperti Hak Tanggungan. Notaris/PPAT memiliki penting untuk menjamin keabsahan dan kepastian hukum dalam pembuatan perjanjian.

Kata-Kata Kunci : *Akibat Hukum, PPJB, Utang-Piutang.*

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Menurut pasal 1313 Kitab Undang Undang Hukum Perdata “Perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih,¹ sedangkan menurut Subekti Perjanjian adalah suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal”.² Perjanjian juga harus memenuhi syarat-syarat sah-nya perjanjian yang diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, bahwa sah-nya suatu perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat, yaitu:³

1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
3. Suatu hal tertentu
4. Suatu sebab yang halal

Pada dasarnya, hal-hal yang dijanjikan untuk dilaksanakan dalam suatu perjanjian dapat dibagi tiga macam, yaitu:⁴

1. Perjanjian untuk memberikan sesuatu barang/benda (Pasal 1237 KUHPer)

¹ Pasal 1313 KUHPerdata.

² R .Subekti, Hukum Perjanjian, Ctk. Kedua belas, Intermesa, Jakarta, 1990, hlm. 1

³ Pasal 1320 KUHPerdata.

⁴ Simanjutak, Hukum Perdata Indonesia, Kencana, Jakarta, 2017, hlm 284.

2. Perjanjian untuk berbuat sesuatu (Pasal 1241 KUHPer)

3. Perjanjian untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1242 KUHPer)

Salah satu bentuk perjanjian yang kerap dilakukan oleh masyarakat adalah Perjanjian Utang Piutang, didalam Pasal 1721 KUHPerdato; Perjanjian Utang adalah “suatu Perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan habis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam keadaan yang sama pula.”⁵

Perjanjian utang piutang sering kali menjadi dasar timbulnya hubungan hukum lain, termasuk dalam konteks Jual Beli, terutama ketika pelunasan belum dapat dilakukan secara penuh oleh pihak pembeli.⁶ Dalam praktiknya, kondisi ini melahirkan kebutuhan akan bentuk perjanjian pendahuluan yang mengikat kedua belah pihak sebelum transaksi jual beli dilaksanakan secara sah menurut hukum. Salah satu bentuk perjanjian pendahuluan yang umum digunakan masyarakat dalam transaksi Jual Beli adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Menurut R. Subekti, PPJB adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum dilaksanakannya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain misalnya adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, atau belum terjadinya pelunasan harga.⁷

⁵ Pasal 1721 KUHPerdato

⁶ I Ketut Oka Setiawan, Hukum Perikatan, Sinar Grafika, Jakarta, 2015, hlm. 1

⁷ R.Subekti, Op.Cit, hlm.65

Pada prinsipnya Perjanjian Jual Beli merupakan perjanjian timbal balik yang melibatkan dua pihak yaitu pihak penjual dan pihak pembeli, Kedua belah pihak yang membuat perjanjian masing-masing telah mempunyai hak dan kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian yang dibuat dan disepakati oleh kedua belah pihak. Bahwa salah satu pihak melaksanakan kewajibannya, sedangkan pihak lainnya berjanji untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi pelanggaran terhadap isi perjanjian tersebut.⁸ Sedangkan sebagaimana didalam Pasal 1457 KUHPerdara, Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁹ Dalam hal Jual Beli Tanah, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat terlebih dahulu oleh para pihak yang dilakukan di hadapan Notaris sebelum kemudian apabila telah terpenuhi unsur unsur jual beli maka dibuatlah Akta Jual Beli (AJB) tanah atau bangunan yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Notaris berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang ini atau berdasarkan Undang-undang lainnya.¹⁰ Sedangkan Pejabat Pembuat Akta

⁸ Salim HS, Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua), Rajawali Pers, Jakarta, 2017, hlm.266.

⁹ Pasal 1457 KUHPerdara.

¹⁰ Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹¹

Adapun kewenangan Notaris didalam membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan adalah akta perjanjian pengikatan jual beli tanah, sebagaimana telah diatur pada Pasal 15 Ayat (2) Huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan; “Notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan”.¹²

Dewasa ini didalam praktiknya, terdapat suatu kasus atau permasalahan hukum dimana terdapat Utang Piutang dengan sebidang tanah menjadi objek jaminan Utang Piutang tersebut, akan tetapi perjanjian utang piutang ini dilakukan dengan mengubah mekanisme dengan diikuti proses pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang ditujukan sebagai bentuk / lembaga jaminan utang piutang tersebut, yaitu dimana kedua belah pihak yang pada dasarnya terikat melakukan perjanjian utang piutang tersebut sepakat bahwa pihak debitur bersedia menjaminkan tanah atau bangunan yang dimilikinya sebagai jaminan bagi pihak kreditur, dengan cara menandatangani sebuah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilakukan di hadapan Notaris/

¹¹ Pasal 1 angka 1 peraturan pemerintah republik indonesia nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹² Pasal 15 Ayat (2) Huruf (f) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Undang- Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

PPAT, seolah-olah mereka akan secara riil melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah atau bangunan milik pihak debitur bukan utang-piutang, Para pihak terkadang juga tidak terbuka menjelaskan secara terus terang kepada Notaris perihal yang sebenarnya menjadi tujuan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut atau Pihak Debitur yang tidak tahu bahwa sebenarnya ia telah dipermainkan oleh Pihak Kreditur untuk mengikuti langkah-langkah yang merugikan Pihak Debitur itu sendiri.

Salah satu risiko terbesar adalah potensi penyalahgunaan keadaan oleh kreditur. Dalam beberapa kasus, kreditur dengan posisi tawar yang lebih kuat dapat memanfaatkan PPJB untuk menguasai objek yang dijamin secara sepihak, meskipun nilai utangnya jauh lebih kecil daripada nilai objek tersebut. Selain itu, ketidakseimbangan hak dan kewajiban antara debitur dan kreditur sering kali muncul karena debitur biasanya berada dalam posisi yang lebih lemah. Kondisi ini dapat memperburuk keadaan apabila klausul didalam PPJB dirancang untuk menguntungkan kreditur secara sepihak tanpa memberikan perlindungan yang baik bagi debitur. Potensi sengketa hukum juga tidak dapat diabaikan. Perbedaan interpretasi terhadap isi dan pelaksanaan PPJB sering kali menimbulkan konflik hukum yang membutuhkan intervensi pengadilan untuk penyelesaiannya.¹³

¹³ Dewitasari, Yulia dan Cakabawa, Putu Tunj. Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian, E-Jurnal Universitas Udayana, 2011.

Pada beberapa putusan pengadilan yang Penulis teliti ini yaitu; Putusan Mahkamah Agung Nomor 3160 K/Pdt/2010, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2017, Putusan Mahkamah Agung Nomor 414 K/Pdt/2019, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1733 K/Pdt/2019, dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 106 PK/Pdt/2020, mencerminkan beberapa permasalahan yang cukup kompleks terkait dengan akibat hukum dari adanya Cacat Kehendak dan praktik Penyalahgunaan Keadaan atas suatu perjanjian dalam bentuk perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Didalam hal ini, perjanjian tersebut tidak hanya melibatkan persoalan transaksi antara para pihak maupun pihak lain, tetapi juga menyoroti banyak aspek hukum yang perlu diperhatikan, seperti keabsahan perjanjian, kesesuaian antara isi perjanjian dengan kenyataan yang terjadi, serta upaya untuk menuntut hak-hak yang telah dilanggar.

Perubahan perjanjian hutang piutang menjadi PPJB sering kali tidak hanya memicu sengketa antara kreditur dan debitur namun juga terkadang dengan pihak ketiga yang mengklaim hak atas objek jaminan tersebut. Konflik ini menimbulkan tantangan bagi sistem hukum Indonesia, yang harus mampu memberikan perlindungan hukum yang memadai sekaligus menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Berdasarkan pada uraian tersebut diatas, penulis tertarik untuk meneliti mengenai apa akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang, dan bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur atas akibat hukum terhadap perjanjian

pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang.

B. RUMUSAN MASALAH

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut di atas, maka di dalam penelitian ini dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Apa akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang?
2. Bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur atas akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang?

C. TUJUAN PENELITIAN

Berdasarkan uraian yang telah dikemukakan di atas, adapun tujuan yang ingin dicapai peneliti melalui penelitian ini adalah:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis apa akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur atas akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang.

D. MANFAAT PENELITIAN

Dalam penelitian tesis ini penulis berharap semoga hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

- a. Secara Teoritis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi peningkatan pemahaman dan memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya, mengenai permasalahan yang diteliti.
- b. Secara Praktis penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat untuk menambah wawasan bagi penulis, dan para pembaca pada umumnya, sebagai bahan bacaan dan sumber informasi yang dapat dipakai sebagai acuan terhadap penelitian-penelitian yang berhubungan/sejenis untuk tahapan berikutnya, serta manfaat bagi masyarakat untuk mendapat pemahaman yang lebih mengenai permasalahan ini.

E. ORISINALITAS PENELITIAN

Berdasarkan penelusuran kepustakaan yang telah dilakukan oleh peneliti, menunjukkan bahwa terdapat beberapa penelitian disana yang memiliki topik yang sama dengan penelitian ini, diantaranya:

1. Tesis yang ditulis oleh DEDI IRWAN, S.H., dari Magister Hukum FH Universitas Nasional pada tahun 2024. Tesis ini mengangkat judul “ANALISIS YURIDIS TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI ATAS TANAH YANG TIMBUL KARENA PIUTANG (Studi Kasus: Putusan

Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN Wkb)”, dengan masalah yang diangkat adalah mengenai keabsahan perjanjian jual beli tanah yang didasari oleh hubungan Utang Piutang, akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang didasari hubungan Utang Piutang dan pertimbangan hukum dan putusan Majelis Hakim terhadap perjanjian pengikatan jual beli atas tanah yang timbul karena piutang berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Waikabubak Nomor 22/Pdt.G/2020/PN.Wkb.

2. Tesis yang ditulis oleh IVA LATIFAH PERMANA, S.H., dari Magister Kenotariatan FH Universitas Islam Indonesia pada tahun 2023. Tesis ini mengangkat judul “AKIBAT HUKUM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIDASARI DENGAN PERJANJIAN UTANG PIUTANG TERHADAP PARA PIHAK DAN NOTARIS”, dengan masalah yang diangkat adalah mengenai akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang bagi para pihak dan tanggung jawab notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan utang piutang.
3. Tesis yang ditulis oleh MAULANA SYARIF, S.H., dari Magister Kenotariatan FH Universitas Sriwijaya pada tahun 2024. Tesis ini mengangkat judul “TANGGUNG JAWAB NOTARIS TERHADAP AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIDASARI HUBUNGAN HUTANG PIUTANG (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor

2385 K/Pdt/2016)”, dengan masalah yang diangkat adalah mengenai akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan perjanjian utang piutang bagi para pihak dan tanggung jawab Notaris terhadap akta perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang didasari dengan hubungan hutang piutang.

4. Tesis yang ditulis oleh IVAN CHAIRUNANDA KUSUMA PUTRA, S.H., dari Magister Kenotariatan FH Universitas Islam Indonesia pada tahun 2018. Tesis ini mengangkat judul “PERLINDUNGAN HUKUM NOTARIS TERHADAP PERJANJIAN PERIKATAN JUAL BELI YANG DIKUTI DENGAN ADANYA PENGAKUAN HUTANG”, dengan masalah yang diangkat adalah mengenai perlindungan Hukum terhadap Notaris dalam pembuatan Perjanjian perikatan jual beli untuk kepentingan pengakuan hutang dan keabsahan Perjanjian perikatan jual beli tersebut, serta tanggung jawab para pihak apabila ada salah satu pihak yang mengalami wanprestasi.
5. Skripsi yang ditulis oleh ARDIA PUSPITA MAHARANI, dari Sarjana S1 Ilmu Hukum FH Universitas Islam Indonesia pada tahun 2020. Skripsi ini mengangkat judul “KEABSAHAN PERJANJIAN JUAL BELI YANG BERAWAL DARI HUBUNGAN UTANG PIUTANG (Studi Kasus Pengadilan Negeri Sleman No.86/Pdt.G/2018/PN.Smn)”, dengan masalah yang diangkat adalah mengenai keabsahan dari perjanjian jual beli tanah yang berawal dari hubungan utang piutang dan bagaimana akibat hukum dari perjanjian tersebut.

6. Skripsi yang ditulis oleh DENTA ASMARA PUTRA, dari Sarjana S1 Ilmu Hukum FH Universitas Islam Indonesia pada tahun 2023. Skripsi ini mengangkat judul “KEABSAHAN PENGGUNAAN PENGIKATAN JUAL BELI DAN KUASA MENJUAL DALAM KONSTRUKSI HUBUNGAN UTANG PIUTANG”, dengan masalah yang diangkat adalah mengenai keabsahan pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi hubungan utang piutang serta tanggung jawab Notaris yang membuat pengikatan jual beli dan kuasa menjual dalam konstruksi utang piutang.

Perbedaan penelitian-penelitian tersebut dengan penelitian ini adalah terletak pada permasalahan yang dikaji, hal ini dikarenakan penelitian ini mengangkat topik masalah atau pembahasan mengenai apa akibat hukum atas perjanjian pengikatan jual beli yang didasari karena adanya utang piutang dan bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur dalam perjanjian pengikatan jual beli yang didasari karena adanya utang piutang.

F. TINJAUAN PUSTAKA

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum merupakan salah satu tujuan hukum dalam rangka mewujudkan keadilan. Bentuk konkrit dari kepastian hukum ialah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu perbuatan tanpa memandang objek yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum, maka setiap orang di Indonesia dapat mempertanggungjawabkan seluruh perbuatannya. Kepastian

hukum bertujuan untuk mewujudkan prinsip persamaan di hadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Kepastian hukum erat kaitannya dengan asas kebenaran yaitu sesuatu yang secara erat dapat disilogismekan secara legal formal.¹⁴ Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkrit ialah premis minor. Melalui sistem logika tertutup maka akan diperoleh konklusinya. Konklusi merupakan segala sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga setiap orang wajib berpegang kepadanya. Dengan adanya pegangan atau acuan ini, maka setiap orang akan tertib.¹⁵ Maka dalam hal ini, adanya kepastian hukum akan mengarahkan masyarakat menjadi tertib. Kepastian hukum menurut Peter Mahmud Marzuki merupakan bentuk konkrit aturan hukum dalam bentuk tertulis dan tidak tertulis yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum yang menjadi pedoman bagi setiap orang untuk bertingkah laku dalam masyarakat.¹⁶ Peraturan tersebut menjadi batasan dan acuan bagi masyarakat dalam melakukan tindakan terhadap pihak lainnya. Adanya aturan semacam itu dan pelaksanaan aturan merupakan bentuk kepastian hukum. Kepastian hukum akan menjamin setiap orang dalam melakukan perbuatan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, dan sebaliknya

¹⁴ Darji Darmodiharjo, Pokok-Pokok Filsafat Hukum, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2004, hlm 157.

¹⁵ Giovanni Aditya Arum, Konsep Keadilan (Iustitia) Perspektif St. Thomas Aquinas dan Relevansinya Bagi Pemaknaan Sila V Pancasila, *Lumen Veritatis: Jurnal Filsafat dan Teologi*, Volume 10, Fakultas Filsafat Universitas Katolik Widya Mandira, Kupang, 2019, hlm 25

¹⁶ Sunaryati Hartono, Peranan Kesadaran Hukum Rakyat dalam Pembaharuan Hukum, Kertas Kerja pada Simposium Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Masa Transisi, BPHN-Bina Cipta, Jakarta, 1975, hlm. 89-90.

tanpa adanya kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki acuan dalam menentukan perilakunya.¹⁷ Gustav Radbruch mengungkapkan ada empat acuan yang berkaitan dengan makna kepastian hukum. Diantaranya ialah hukum didasarkan pada fakta yang ada bukan rumusan yang berdasarkan penilaian hakim, fakta itu harus dirumuskan dengan jelas untuk menghindari kekaburan atau kekeliruan dalam memaknai hukum, hukum itu positif berupa perundangundangan, hukum positif tersebut tidak mudah untuk diubah-ubah¹⁸

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu.¹⁹ Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi. Secara etimologis, kata "kepastian" berkaitan erat dengan asas kebenaran, yaitu sesuatu yang secara ketat dapat disilogismekan secara legal-formal. Melalui logika deduktif, aturan-aturan hukum positif ditempatkan sebagai premis mayor, sedangkan peristiwa konkret menjadi premis minor. Melalui sistem logika tertutup akan serta merta dapat

¹⁷ Carl Joachim Friedrich, 2004. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung. Hlm. 24

¹⁸ Soerjono Soekanto, 1986, *Renungan tentang Hukum*, Rajawali, Jakarta. hlm 14.

¹⁹ Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm.8

diperoleh konklusinya. Konklusi itu harus sesuatu yang dapat diprediksi, sehingga semua orang wajib berpegang kepadanya. Dengan pegangan inilah masyarakat menjadi tertib.²⁰ Oleh sebab itu, kepastian akan mengarahkan masyarakat kepada ketertiban. Kepastian hukum merupakan teori yang lahir atas perkembangan paham positivisme hukum yang berkembang pada abad ke 19.²¹ Kepastian hukum sangat erat kaitanya dengan hukum positif yakni suatu hukum yang berlaku dalam suatu wilayah Negara dan atau keadaan tertentu yang berbentuk tertulis (Peraturan Perundang-Undangan). Aturan tersebut pada prinsipnya mengatur atau berisi tentang ketentuanketentuan umum yang menjadi pedoman bertingkah laku bagi setiap individu masyarakat. Bahwa adanya aturan hukum semacam itu dan pelaksanaan aturan tersebut akan menimbulkan kepastian hukum, yang dalam pandangan Peter Mahmud sebagai berikut: Kepastian hukum mengandung dua pengertian yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu dapat mengetahui apa saja yang boleh atau tidak boleh dilakukan; dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh negara terhadap individu.²²

²⁰ Satjipto Rahardjo, *Hukum dan Perubahan Sosial*, Alumni, Bandung, 1979, hlm. 144

²¹ J.J.H Burgink, *Refleksi Tentang Hukum*, Terjemahan Oleh B. Arief Sidharta, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999

²² A. Gunawan Setiarja, *Dialektika Hukum Dan Moral Dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia*, Penerbit Kanisus, Yogyakarta, 2001.

2. Teori Keadilan

Keadilan adalah kondisi kebenaran ideal secara moral mengenai sesuatu hal, baik menyangkut benda atau orang. Menurut sebagian besar teori, keadilan memiliki tingkat kepentingan yang besar. John Rawls, filsuf Amerika Serikat yang dianggap salah satu filsuf politik terkemuka abad ke-20, menyatakan bahwa "Keadilan adalah kelebihan (virtue) pertama dari institusi sosial, sebagaimana halnya kebenaran pada sistem pemikiran". Tapi, menurut kebanyakan teori juga, keadilan belum lagi tercapai: "Kita tidak hidup di dunia yang adil".²³ Kebanyakan orang percaya bahwa ketidakadilan harus dilawan dan dihukum, dan banyak gerakan sosial dan politis di seluruh dunia yang berjuang menegakkan keadilan. Tapi, banyaknya jumlah dan variasi teori keadilan memberikan pemikiran bahwa tidak jelas apa yang dituntut dari keadilan dan realita ketidakadilan, karena definisi apakah keadilan itu sendiri tidak jelas. Keadilan intinya adalah meletakkan segala sesuatunya pada tempatnya.²⁴

Keadilan adalah mahkota hukum, keadilan merupakan konsep terpenting dalam penerapan ilmu hukum, politik, dan sosial. Kata keadilan dalam bahasa Inggris ialah *Justice*, kata "*jus*" dimana dalam bahasa Latin berarti hak atau hukum sedangkan dalam Kamus Bahasa Inggris *Oxford* adalah adil. Kata adil

²³ Aminulah, Implementasi Nilai-Nilai Pancasila Dalam Kehidupan Bermasyarakat. Jurnal Ilmiah IKIP Mataram, 3(1), 2023.

²⁴ Karsadi. (2019). Pendidikan Pancasila di Perguruan Tinggi, Upaya Membangun Moral Bangsa. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

dalam Kamus Bahasa Inggris²⁵ *Oxford* untuk subyek berarti melakukan apa yang benar secara moral. Namun menurut salah satu filsuf Yunani kuno terkenal Aristoteles dan Plato yang mencoba untuk mendefinisikan keadilan sejak abad 600SM,²⁶ Aristoteles mengartikan keadilan terdiri dari kebenaran atau kebajikan seseorang dengan sesamanya, tindakan yang memberikan sesuatu kepada setiap orang sesuai dengan memberi apa yang menjadi haknya secara proporsional yaitu pemberian hak secara persamaan bukan persamarataan Sedangkan menurut muridnya Socrates yaitu Plato keadilan adalah perilaku kebajikan dalam tatanan institusi sosial yang saling menjalankan perannya sehingga terjadinya harmoni dalam berbagai tingkat tatanan institusi sosial. Keadilan memiliki makna sebuah keadaan dimana setiap mendapatkan perlakuan yang sama sesuai dengan hak dan tatanan sosial yang ada alias tidak pandang bulu, agama, suku, ras tertentu. Prinsip dalam keadilan juga diperlukan untuk membimbing masyarakat dalam menyikapi kebijakan hukum dalam Masyarakat

Keadilan kata dasarnya “Adil” berasal dari bahasa Arab yang berarti berada di tengah-tengah, jujur, lurus, dan tulus. Dalam adil terminologis berarti sikap yang bebas dari diskriminasi, ketidak jujuran. jadi orang yang adil adalah orang sesuai dengan standar hukum baik hukum agama, hukum positif (hukum negara), serta hukum sosial (hukum adat) berlaku. Keadilan menurut Aristoteles

²⁵ Mohammad. (2019). Mohammad Hatta Politik, Kebangsaan, Ekonomi (1926-1977). Jakarta: PT. Kompas Media Nusantara.

²⁶ Rufinus Hotmalana Hutaeruk, Penanggulangan Kejahatan Korporasi Melalui Pendekatan Restoratif Suatu Terobosan Hukum, Sinar Grafika, Jakarta, 2013

adalah kelayakan tindakan manusia. Kelayakan diartikan sebagai titik tengah antara dua ekstrem yang terlalu banyak dan terlalu sedikit. Kedua ekstrem melibatkan dua orang atau benda. Ketika dua orang telah punya kesamaan dalam ukuran yang telah ditetapkan, maka setiap orang harus mendapatkan objek atau hasil yang sama, jika tidak sama, maka masing-masing orang akan menerima bagian yang tidak sama, sedangkan proporsi pelanggaran terjadap disebut tidak adil. Menurut W.J.S. Poerwodarminto kata adil berarti tidak berat sebelah, harus tidak ada kesewenang-wenangan dan tidak memihak. Jadi, keadilan pada dasarnya memperlakukan seseorang atau pihak lain sesuai dengan hak-hak mereka, artinya adil itu tidak harus sama.²⁷

3. Cacat Kehendak

Cacat kehendak (*wilsgebreken*) adalah keadaan di mana suatu kesepakatan yang secara lahir tampak sah, sebenarnya terbentuk tidak secara murni karena adanya gangguan pada kehendak salah satu pihak. Dalam hukum perdata, kesepakatan merupakan syarat sahnya perjanjian, namun apabila kesepakatan tersebut lahir dari kekhilafan (*dwaling*), paksaan, atau penipuan, maka kehendak tersebut dianggap cacat. Artinya, persetujuan yang diberikan tidak sepenuhnya bebas dan dapat dipersoalkan secara hukum.²⁸

²⁷ Abdul Ghofur Anshori, *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran dan Pemaknaan*, Yogyakarta: Gajah Mada University Press, 2006.

²⁸ Herlian Boediono, *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2010.

Salah satu bentuk cacat kehendak adalah kesesatan atau kekeliruan (*dwaling*). Kekeliruan ini terjadi ketika seseorang memiliki gambaran yang salah mengenai objek atau hal yang menjadi dasar kesepakatan. Dalam praktik, kekeliruan bisa berkaitan dengan harga, jumlah, kualitas, atau jenis barang yang diperjualbelikan. Secara umum, hukum membebankan risiko kekeliruan kepada pihak yang melakukan kekeliruan tersebut, kecuali dalam kondisi tertentu yang diakui oleh undang-undang.²⁹

Kesesatan dalam hukum dibagi menjadi tiga jenis utama. Pertama, kesesatan dalam motif, yaitu kekeliruan yang berkaitan dengan alasan atau latar belakang seseorang dalam membuat perjanjian. Motif ini merupakan sebab paling awal yang mendorong timbulnya kehendak, namun pada prinsipnya tidak diperhatikan oleh hukum. Kesalahan dalam motif biasanya tidak dapat dijadikan alasan untuk membatalkan perjanjian.

Kesesatan semu (*oneigenlijke dwaling*), yaitu keadaan di mana terdapat ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan kehendak. Misalnya, seseorang menandatangani perjanjian karena dipaksa atau berada dalam kondisi yang tidak sadar penuh. Dalam hal ini, apa yang dinyatakan tidak mencerminkan kehendak sebenarnya, sehingga kesepakatan tersebut menjadi cacat.³⁰

²⁹ J. Satrio, Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku II, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.

³⁰ Ibid

Kesesatan yang sebenarnya (*eigenlijke dwaling*), yaitu kekeliruan yang benar-benar mempengaruhi inti dari perjanjian. Kekeliruan ini biasanya menyangkut hal-hal esensial dalam kontrak, seperti objek atau substansi perjanjian. Jika terbukti, kesesatan ini dapat menjadi dasar untuk membatalkan perjanjian karena kehendak yang terbentuk tidak sesuai dengan kenyataan yang sebenarnya.³¹

Cacat kehendak menunjukkan bahwa tidak semua kesepakatan dapat dianggap sah secara mutlak. Hukum memberikan perlindungan kepada pihak yang dirugikan akibat adanya kekeliruan tertentu, meskipun tidak semua jenis kesesatan dapat dijadikan alasan pembatalan. Bagi para pihak untuk memahami secara jelas objek dan isi perjanjian sebelum memberikan persetujuan.

Pada hukum perdata, kesepakatan menjadi salah satu syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Namun, apabila kesepakatan tersebut terbentuk karena kekhilafan (*dwaling*), paksaan, atau penipuan, maka kesepakatan tersebut dianggap mengandung cacat kehendak.

Salah satu bentuk cacat kehendak adalah kekeliruan semu (*oneigenlijke dwaling*), yaitu keadaan di mana sebenarnya tidak terjadi kesesuaian antara kehendak dan pernyataan kehendak. Dalam kondisi ini, seseorang dianggap tidak benar-benar memiliki kehendak, misalnya karena dipaksa secara fisik,

³¹ Ibid

berada di bawah hipnotis, mabuk, atau mengalami gangguan jiwa. Orang-orang tersebut dianggap tidak memahami akibat dari perbuatannya.³²

Pada kasus kekeliruan semu, pada dasarnya tidak terjadi perjanjian sama sekali. Hal ini karena unsur kesepakatan sebagai syarat sah perjanjian tidak terpenuhi. Padahal, Pasal 1320 KUHPerdara secara tegas mensyaratkan adanya kata sepakat antara para pihak sebagai dasar terbentuknya suatu perjanjian.

Selain itu, terdapat kekeliruan yang sebenarnya (*eigenlijke dwaling*), yaitu kondisi di mana kehendak dan pernyataan kehendak memang sesuai, tetapi didasarkan pada gambaran yang keliru. Dengan kata lain, kesepakatan tetap terbentuk, namun tidak murni karena dipengaruhi oleh kesalahan persepsi terhadap fakta atau keadaan tertentu.³³

Ketentuan mengenai kekeliruan ini diatur dalam Pasal 1322 ayat (1) KUHPerdara yang menyatakan bahwa kekeliruan tidak mengakibatkan batalnya suatu perjanjian, kecuali jika kekeliruan tersebut mengenai hakikat barang yang menjadi pokok perjanjian. Artinya, hanya kekeliruan yang bersifat mendasar terhadap objek perjanjian yang dapat dijadikan alasan untuk membatalkan perjanjian.

Selanjutnya, Pasal 1322 ayat (2) KUHPerdara menyebutkan bahwa kekeliruan mengenai orang (subjek) tidak menyebabkan batalnya perjanjian, kecuali jika perjanjian tersebut dibuat terutama karena pertimbangan terhadap

³² Richard Stone, *Principle of Contract Law*, Cavendish Publishing Limited, London, 2002.

³³ Roger LeRoy Miller dan Gayland A. Jentz, *Business Law Today*, Thomson, South Western, 2003.

pribadi orang tersebut. Hal ini menunjukkan bahwa identitas pihak menjadi penting hanya dalam kondisi tertentu.

Dari ketentuan tersebut, kekeliruan dibedakan menjadi dua, yaitu kekeliruan terhadap objek (*error in substantia*) dan kekeliruan terhadap subjek (*error in persona*). Kekeliruan objek terjadi jika terdapat kesalahan mengenai sifat atau hakikat barang, misalnya membeli lukisan asli namun ternyata tiruan. Sedangkan kekeliruan subjek terjadi jika terjadi kesalahan mengenai identitas pihak dalam perjanjian.

Berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1322 KUHPerdara, cacat kehendak akibat kekeliruan termasuk dalam syarat subjektif perjanjian. Akibat hukumnya bukan batal demi hukum (*nietig*), melainkan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*). Artinya, perjanjian tersebut tetap dianggap sah selama belum dibatalkan oleh pihak yang dirugikan melalui mekanisme hukum yang berlaku.³⁴

4. Penyalahgunaan Keadaan

Penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) merupakan suatu doktrin dalam hukum perdata yang berkaitan dengan cacat kehendak dalam pembentukan perjanjian. Doktrin ini muncul ketika suatu kesepakatan tidak benar-benar lahir dari kehendak bebas para pihak, melainkan karena

³⁴ Satria Sukananda dan Wahyu Adi Mudiparwanto. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di Dalam Sistem Hukum Indonesia." *Justitia Jurnal Hukum* 4.1 (2020). h. 172-173

adanya ketidakseimbangan kondisi yang dimanfaatkan oleh salah satu pihak. Hal ini berkaitan dengan syarat sah perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, khususnya unsur kesepakatan.

Dalam hukum perdata Indonesia, cacat kehendak secara eksplisit diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdara, yang menyebutkan bahwa kesepakatan tidak sah apabila diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Namun, penyalahgunaan keadaan tidak secara tegas diatur dalam KUHPerdara, sehingga berkembang melalui doktrin dan praktik peradilan.³⁵

Penyalahgunaan keadaan terjadi apabila terdapat ketidakseimbangan posisi antara para pihak, misalnya karena faktor ekonomi, psikologis, atau ketergantungan tertentu. Dalam kondisi tersebut, pihak yang lebih kuat memanfaatkan kelemahan pihak lain untuk memperoleh keuntungan dalam perjanjian. Akibatnya, pihak yang lemah tidak memiliki kebebasan penuh untuk menolak atau menyetujui perjanjian.

Secara konseptual, penyalahgunaan keadaan menyebabkan tidak terpenuhinya unsur kesepakatan yang bebas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena itu, perjanjian yang lahir dari kondisi ini dapat dikategorikan sebagai perjanjian yang cacat kehendak dan berimplikasi pada dapat dibatalkannya perjanjian tersebut (*vernietigbaar*).

³⁵ Sharon Clarins. "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia." " Dharmasisya" *Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 1.4 (2022), h. 2144

Meskipun tidak diatur dalam KUHPerdara, doktrin ini diadopsi dari perkembangan hukum di Belanda. Dalam sistem hukum Belanda, penyalahgunaan keadaan telah diakui secara normatif dalam Article 3:44 lid 1 *Nieuw Burgerlijk Wetboek* (NBW) sebagai salah satu alasan pembatalan perjanjian selain penipuan (*bedrog*) dan paksaan (*bedreiging*).³⁶

Pada praktik peradilan di Indonesia, hakim terkadang menggunakan doktrin penyalahgunaan keadaan sebagai dasar untuk membatalkan perjanjian. Hal ini merupakan bentuk penemuan hukum (*rechtsvinding*) untuk mengisi kekosongan hukum karena tidak adanya pengaturan eksplisit dalam undang-undang tertulis.

Namun demikian, penerapan doktrin ini dalam putusan pengadilan tidak selalu konsisten. Hal ini disebabkan oleh sistem hukum Indonesia yang tidak menganut asas preseden mengikat, sehingga hakim tidak wajib mengikuti putusan sebelumnya. Akibatnya, terdapat putusan yang menerima dan ada pula yang menolak dalil penyalahgunaan keadaan.

Penyalahgunaan keadaan merupakan perkembangan dalam hukum perdata modern yang bertujuan melindungi pihak yang lemah. Walaupun belum diatur secara eksplisit dalam KUHPerdara, doktrin ini tetap relevan karena

³⁶ Henry P. Panggabean, *Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda)*, Edisi Revisi, Liberty, Yogyakarta, 1992.

sejalan dengan prinsip keadilan dan perlindungan terhadap kehendak bebas para pihak sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUHPerdara.

Pada hukum Indonesia, penyalahgunaan keadaan belum diatur secara tegas dalam KUHPerdara, tetapi dipakai oleh hakim melalui penafsiran terhadap Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUHPerdara. Pasal 1321 KUHPerdara menyatakan bahwa tidak ada persetujuan yang sah apabila persetujuan diberikan karena kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Penyalahgunaan keadaan dipandang sebagai bentuk lain dari cacat kehendak, karena pihak yang dirugikan sesungguhnya tidak memberikan persetujuan secara bebas.

Suatu perjanjian dapat dikatakan mengandung penyalahgunaan keadaan apabila terdapat dua syarat pokok. Pertama, salah satu pihak mempunyai keunggulan, baik secara ekonomi maupun kejiwaan, dibanding pihak lainnya. Kedua, pihak yang lebih lemah terpaksa menyetujui perjanjian karena keadaan yang dialaminya, misalnya karena kesulitan keuangan, ketergantungan, ketidaktahuan, kurang pengalaman, atau keadaan darurat. “Terpaksa” di sini bukan paksaan fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1323 KUHPerdara, tetapi tekanan yang timbul dari keadaan.

Menurut Nieuwenhuis, terdapat empat unsur agar penyalahgunaan keadaan dapat dibuktikan. Pertama, adanya keadaan istimewa (*bijzondere omstandigheden*), misalnya keadaan darurat, ketergantungan, jiwa yang kurang waras, atau tidak berpengalaman. Kedua, adanya pengetahuan dari pihak yang lebih kuat bahwa pihak lain berada dalam keadaan tersebut (*kenbaaerheid*).

Ketiga, adanya tindakan memanfaatkan keadaan itu (*misbruik*). Keempat, terdapat hubungan sebab akibat antara keadaan tersebut dengan persetujuan yang diberikan (*causaal verband*), artinya pihak yang lemah menyetujui perjanjian semata-mata karena keadaan yang menekannya.³⁷

Penyalahgunaan keadaan umumnya dibedakan menjadi dua, yaitu penyalahgunaan keunggulan ekonomis dan penyalahgunaan keunggulan kejiwaan. Penyalahgunaan keunggulan ekonomis terjadi ketika pihak yang lebih kuat secara ekonomi, misalnya kreditur atau bank, memanfaatkan kebutuhan mendesak pihak lain untuk memaksakan syarat yang memberatkan. Sementara itu, penyalahgunaan keunggulan kejiwaan terjadi ketika seseorang memanfaatkan ketergantungan, ketidaktahuan, atau kondisi mental pihak lain untuk memperoleh persetujuan.

Beberapa tanda adanya penyalahgunaan keunggulan ekonomi antara lain syarat perjanjian yang tidak wajar atau tidak adil, pihak yang lemah berada dalam posisi tertekan, tidak adanya pilihan lain selain menerima perjanjian, dan adanya ketidakseimbangan yang mencolok antara hak dan kewajiban para pihak. Apabila keadaan tersebut terbukti, maka berdasarkan Pasal 1320 dan Pasal 1321 KUHPerdata, perjanjian tersebut bukan batal demi hukum, melainkan dapat dibatalkan karena tidak memenuhi syarat subjektif berupa kesepakatan yang bebas.

³⁷ N. Partadnya Westra, "Penyalahgunaan Keadaan dalam Hukum Perjanjian", Kertha Patrika, Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayana Edisi Khusus, 1994.

5. Perlindungan Hukum

Menurut KBBI, perlindungan adalah cara, proses, atau perbuatan untuk melindungi.³⁸ Menurut beberapa ahli, perlindungan hukum adalah upaya negara untuk menjamin kepastian hukum guna melindungi hak-hak warga negara, serta memberikan sanksi kepada pihak yang melanggarnya.³⁹

Menurut Philipus M. Hadjon, terdapat dua tipe perlindungan hukum yang dapat dibedakan. Yang pertama adalah perlindungan hukum yang bersifat preventif, yang bertujuan untuk mencegah munculnya masalah atau konflik dengan mengarahkan tindakan pemerintah agar melakukan tindakan dengan hati-hati sesuai dengan kewenangannya. Kedua, Perlindungan hukum yang bersifat represif ditujukan untuk menyelesaikan masalah atau konflik yang sudah timbul, termasuk dalam penanganannya di lembaga peradilan.⁴⁰

Menurut Soetjipto Raharjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk menjamin terlindungnya kepentingan individu dengan cara memberdayakan mereka untuk bertindak sesuai dengan kepentingannya. Lebih lanjut disebutkan bahwa salah satu ciri dan tujuan utama undang-undang ini adalah memberikan perlindungan kepada masyarakat. Oleh karena itu, perlindungan hukum terhadap masyarakat harus dicapai melalui kepastian hukum.⁴¹

³⁸ Bryan A. Garner, *Black's Law Dictionary*, Ninth Edition, West, St. Paul, 2009, hlm. 1342

³⁹ Hans Kelsen, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusa Media, Jakarta, 2009, hlm. 343.

⁴⁰ Peter Mahmud Marsuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 117

⁴¹ Soetjipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum di Indonesia*, Alumni, Bandung, 1983, hlm. 121

Teori kepastian hukum Gustav Radbruch menyatakan bahwa hukum bersifat positif dan harus dilaksanakan melalui peraturan perundang-undangan. Undang-undang harus didasarkan pada fakta atau kenyataan yang ada, dan fakta tersebut harus dinyatakan dengan jelas untuk menghindari kesalahpahaman dan memudahkan penegakan hukum. Terlebih lagi, jaminan hukum positif untuk menjamin stabilitas dan keamanan tidak dapat diubah dengan mudah. Secara keseluruhan, kepastian hukum merupakan hasil dari kebijakan dan konsistensi peraturan perundang-undangan yang jelas dan tahan lama.⁴²

Siddhartha menjelaskan, kepastian hukum memerlukan beberapa syarat, *Pertama*, adanya undang-undang yang dikeluarkan oleh negara yang jelas, konsisten dan mudah diakses. *Kedua*, lembaga negara harus menerapkan aturan tersebut secara konsisten dan patuh. *Ketiga*, mayoritas penduduk harus menyetujui peraturan dan menyesuaikan perilaku mereka dengan peraturan tersebut. *Keempat*, hakim yang independen dan tidak memihak harus menerapkan aturan hukum tersebut secara konsisten dalam menyelesaikan sengketa. *Kelima*, putusan pengadilan harus dilaksanakan secara konkrit.⁴³

Secara ringkas, perlindungan hukum merupakan upaya untuk menjamin hak dan kepentingan individu melalui pendekatan : pendekatan preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah timbulnya masalah

⁴² R. A. S, Hernawati dan Joko Trio Suroso. "Kepastian Hukum Dalam Hukum Investasi Di Indonesia Melalui Omnibus Law." Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA) 4.1 (2020): 392-408. h.396

⁴³ Ibid

dengan memastikan bahwa tindakan pemerintah konsisten dengan kewenangannya. Perlindungan represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan yang ada melalui jalur hukum.

G. METODE PENELITIAN

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan jenis penelitian normatif yaitu penelitian hukum yang dilakukan untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu hukum yang dihadapi.⁴⁴

2. Objek Penelitian

Objek penelitian di dalam penelitian ini adalah:

- a. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3160 K/Pdt/2010
- b. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2017
- c. Putusan Mahkamah Agung Nomor 414 K/Pdt/2019
- d. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1733 K/Pdt/2019
- e. Putusan Mahkamah Agung Nomor 106 PK/Pdt/2020

3. Bahan Penelitian

Bahan Penelitian yang digunakan Penulis untuk mendukung dan melengkapi penelitian ini yaitu berupa Data Sekunder yang meliputi

⁴⁴ Peter Mahmud Marzuki, 2016, Penelitian Hukum (edisi Revisi) Cetakan 12, Jakarta: prenada Media Group, Hlm 57.

bahan-bahan hukum; bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier.

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum yang sifatnya mengikat atau erat hubungannya dengan permasalahan yang terkait. Dalam penelitian ini bahan hukum dimaksud meliputi:

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- c. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
- d. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.
- f. Semua Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur tentang hal-hal terkait penelitian.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisa dan memahami bahan hukum primer, yaitu berupa buku-buku literatur, jurnal, dan karya ilmiah untuk mencari konsep-konsep, teori pendapat yang berkaitan erat dengan permasalahan yang dikaji.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum yang mendukung bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dengan memberikan pemahaman dan pengertian atas bahan hukum lainnya. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.

4. Teknik Pengumpulan Data

Teknik Pengumpulan Data yang dipakai dalam penulisan Penelitian ini adalah Studi Kepustakaan diperoleh dengan cara mengkaji secara literatur berupa buku-buku ilmiah, peraturan perundang-undangan serta mengkaji dan menganalisis kasus-kasus yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti.

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan di dalam penulisan penelitian ini adalah metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus, yaitu suatu penelitian yang mengkomparasikan data yang ada, yaitu antara peraturan

perundang-undangan serta hasil analisis kasus-kasus yang berkaitan dengan masalah yang dihadapi.

6. Analisis Penelitian

Analisis penelitian ini adalah analisis deskriptif-kualitatif, yaitu suatu analisis dengan cara menguraikan, membahas, dan menafsirkan temuan-temuan penelitian dengan perspektif atau sudut pandang tertentu yang kemudian akan disusun dan dianalisis, dituangkan dalam bentuk uraian secara sistematis, sehingga diharapkan nantinya akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah.

H. SISTEMATIKA PENULISAN

Penelitian ini tersusun secara sistematis dengan pembagiannya kedalam 4 (empat) Sub-Judul yaitu; BAB I, BAB II, BAB III, dan BAB IV, dengan rincian sistematika penulisan-nya sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini berisi tentang uraian pendahuluan penelitian yang terdiri atas: A) Latar Belakang, B) Rumusan Masalah, C) Tujuan Penelitian, D) Manfaat Penelitian, E) Orisinalitas Penelitian, F) Tinjauan Pustaka, G) Metode Penelitian, dan H) Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN UMUM

Bab ini berisi tinjauan umum teoritik mengenai penjabaran dari teori atau doktrin terhadap hal-hal yang berkaitan dengan topik permasalahan yang di teliti,

yaitu mengenai: A) Utang Piutang, B) Jual Beli, C) Perjanjian Jual Beli, D) Jual Beli Tanah dan Perjanjian Jual Beli Tanah, E) Hak atas Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah, dan F) Peran dan Kewenangan Notaris & PPAT dalam Jual Beli Tanah.

BAB III : HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

Bab ini merupakan Bab ketiga berisi hasil penelitian dan pembahasan yang akan membahas dan menguraikan rumusan permasalahan yang diteliti yaitu apa akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang dan bagaimana perlindungan hukum terhadap debitur atas akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab yang terdiri dari Kesimpulan dan Saran, yaitu Kesimpulan dari pembahasan bab-bab sebelumnya, serta Saran yang dapat dijadikan sebagai masukan.

BAB II

TINJAUAN UMUM

A. Utang Piutang

Utang Piutang (pakai habis) pada dasarnya terjadi ketika seseorang berkewajiban mengembalikan barang dalam jumlah dan keadaan yang sama setelah sebelumnya menerima barang yang dapat habis karena pemakaian dari pihak lain. Barang yang dipinjam umumnya berupa uang atau benda lain yang penggunaannya mengakibatkan benda tersebut tidak dapat dikembalikan dalam bentuk aslinya.

Dengan kata lain, hutang piutang merupakan perjanjian di mana pihak kedua menerima sejumlah barang yang habis pakai dari pihak pertama, dan berkewajiban mengembalikannya dalam jenis, jumlah, dan kondisi yang setara. Hakikat dari perjanjian ini menekankan adanya kepercayaan dan tanggung jawab dalam memenuhi kewajiban pengembalian sesuai kesepakatan.⁴⁵

Utang piutang merupakan suatu hubungan hukum perdata di mana seseorang (debitur) menerima sesuatu dari pihak lain dengan kewajiban untuk mengembalikannya dalam bentuk dan keadaan yang sama sesuai dengan jangka waktu yang telah disepakati. Hubungan ini menitikberatkan pada kepentingan

⁴⁵ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan, dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*, Pustaka Setia, Bandung, 2011, hlm. 334.

pribadi antara para pihak, dan untuk memiliki kekuatan hukum yang sah, diperlukan adanya perjanjian yang dibuat secara jelas dan disepakati bersama.⁴⁶

Pada praktik utang piutang yang dituangkan dalam perjanjian antara kreditur dan debitur, selalu terdapat potensi risiko. Risiko ini muncul apabila debitur tidak mampu atau tidak bersedia melunasi utangnya secara tunai maupun lunas, baik karena alasan keuangan maupun faktor kepercayaan tertentu. Oleh karena itu, meskipun perjanjian utang piutang memberikan kepastian hukum, tetap diperlukan kehati-hatian dari para pihak yang terlibat.⁴⁷

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata, persetujuan adalah suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan diri kepada pihak lain.⁴⁸ Hal ini diperkuat oleh pendapat Subekti yang menyatakan bahwa perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum di mana satu pihak berjanji kepada pihak lain, atau kedua belah pihak saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu. Dengan demikian, perjanjian menjadi dasar hukum penting dalam hubungan utang piutang dan menjadi landasan atas hak dan kewajiban masing-masing pihak.⁴⁹

⁴⁶ Azhar Alam, Dewi Permata Sari, dan Bobby Habibi, Penyuluhan Etika Hutang Piutang Dalam Islam Di Dusun Bendosari Kabupaten Sukoharjo, *Amaliah: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol 4 No 1 2020, hlm. 7

⁴⁷ I. Wayan Bandem, Wayan Wisadnya, dan Timoteus Mordan, Akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam Perjanjian Hutang-Piutang, *Jurnal Ilmiah Raad Kertha* Vol 3 No 1, 2020, hlm. 49.

⁴⁸ Kamisidah, Mau Bikin Perjanjian, Yuk Simak Hal-Hal Apa Saja yang Harus Dipenuhi !, Artikel DJKN, Diakses pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15872/Mau-Bikin-Perjanjian-Yuk-Simak-Hal-Hal-Apa-Saja-yang-Harus-Dipenuhi.html>, tanggal 4 Agustus 2025

⁴⁹ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Cetakan Ke-12, Jakarta, Pradnya Paramita, 1980, hlm. 70

Hubungan utang piutang sebagai bagian dari konsep Hukum Perdata dapat timbul karena beberapa hal berikut:⁵⁰

- a) Ketentuan undang-undang yang justru dapat merugikan pihak lain, misalnya perbuatan melawan hukum, yang menimbulkan kewajiban ganti rugi bagi pihak yang dirugikan.
- b) Selain itu, hubungan perdata juga muncul dari ketentuan undang-undang yang bersifat menguntungkan atau bermanfaat bagi para pihak, seperti dalam hal perwakilan sukarela, pembayaran utang yang tidak wajib, perbuatan hukum tertentu, maupun pewarisan.
- c) Terakhir, hubungan utang piutang dapat terjadi karena adanya perjanjian yang dibuat antara pihak-pihak, contohnya dalam jual beli, sewa-menyewa, tukar-menukar, pemberian kuasa, serta perjanjian utang piutang itu sendiri.

Perjanjian utang piutang merupakan bentuk hubungan hukum perdata yang lahir dari kesepakatan dua pihak, di mana salah satu pihak menyerahkan sejumlah uang atau barang yang dapat habis dipakai kepada pihak lainnya dengan syarat akan dikembalikan dalam jumlah dan jenis yang sama. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1754 KUH Perdata), yang menyatakan bahwa pinjam pakai habis merupakan suatu perjanjian antara dua pihak dengan sifat pengembalian atas barang yang

⁵⁰ Willa Wahyuni, Upaya Hukum Yang Bisa Ditempuh Bila Utang Tidak Dibayar, JDIH Kota Probolinggo, diakses pada <https://jdih.probolinggokota.go.id/2023/08/24/upaya-hukum-yang-bisa-ditempuh-bila-utang-tidak-dibayar/> pada 4 Agustus 2025

digunakan. Untuk dapat dikatakan sah menurut hukum, perjanjian utang piutang harus memenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, objek tertentu, dan sebab yang tidak bertentangan dengan hukum. Apabila keempat unsur tersebut terpenuhi, maka perjanjian bersifat mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak.

Didalam KUH Perdata, dikenal dua jenis perjanjian yang berkaitan dengan kegiatan pinjam-meminjam, yaitu:⁵¹

- a) Pinjam-meminjam (pakai habis) merupakan perjanjian di mana seseorang menerima sejumlah barang yang habis karena pemakaian, dengan kewajiban untuk mengembalikannya dalam jumlah, jenis, dan keadaan yang sama. Barang yang dipinjam umumnya berupa uang atau barang konsumtif lainnya, dan pemakaiannya menyebabkan barang tersebut tidak dapat dikembalikan dalam bentuk aslinya.⁵²
- b) Pinjam pakai (bukan pakai habis) adalah perjanjian di mana pihak pemberi menyerahkan suatu barang kepada pihak penerima untuk digunakan secara cuma-cuma. Penerima berkewajiban mengembalikan barang tersebut setelah selesai digunakan atau setelah jangka waktu tertentu berakhir, dalam keadaan yang sama seperti saat diterima.⁵³

⁵¹ Patricia Caroline Tiodor dan Murendah Tjahyani. "Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan." *Krisna Law: Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana* 5.1 (2023): 27-39. hlm. 33

⁵² M Marwan dan Jimmy P, *Kamus Hukum*, Cetakan 1, Surabaya: Reality Publisher, 2009, hlm. 643.

⁵³ J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian: Buku I*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2001, hlm. 3.

Agar suatu perjanjian sah menurut hukum, maka harus memenuhi empat syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yang salah satunya adalah sebab yang halal.⁵⁴ Suatu perjanjian harus dilandasi dengan tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUH Perdata yang menyatakan bahwa perjanjian tanpa sebab, atau yang didasarkan pada sebab palsu atau terlarang, tidak memiliki kekuatan hukum. Oleh karena itu, meskipun syarat "halal" tidak dijelaskan secara rinci, prinsip dasarnya adalah bahwa motif atau latar belakang suatu perjanjian harus sah dan tidak bertentangan dengan norma hukum yang berlaku.⁵⁵

Syarat objek tertentu, yakni sesuatu yang diperjanjikan, baik berupa barang, jasa, maupun prestasi lainnya. Pasal 1333 KUH Perdata menekankan bahwa suatu perjanjian harus memiliki objek yang jelas, baik dalam bentuk memberikan sesuatu, melakukan sesuatu, atau tidak melakukan sesuatu. Jika tidak terdapat objek yang dapat diidentifikasi secara jelas dan rinci, maka perjanjian tersebut tidak memiliki dasar dan dianggap batal demi hukum.⁵⁶

Syarat berikutnya adalah kecakapan dari para pihak yang membuat perjanjian. Kecakapan ini tidak hanya merujuk pada usia dewasa menurut hukum,

⁵⁴ (Tanpa Nama), Rincian Syarat Sah Perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata, Hukumonline.com, Diakses pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/>, tanggal 5 Agustus 2025

⁵⁵ Salim H.S., Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta, Sinar Grafika, 2008, hlm. 180.

⁵⁶ Salim H.S., Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Jakarta: Sinar Grafika, 2010, hlm. 27.

tetapi juga mencakup pemahaman dan kewenangan seseorang dalam melakukan perbuatan hukum. Seseorang yang tidak memahami akibat hukum dari tindakannya atau tidak memiliki wewenang hukum untuk bertindak dalam perjanjian tertentu, maka perjanjian yang dibuatnya dapat dinyatakan tidak sah. Bahwa pihak-pihak yang terlibat benar-benar memiliki kapasitas hukum.⁵⁷

Terakhir, syarat utama lainnya adalah adanya kesepakatan. Kesepakatan menunjukkan adanya persesuaian kehendak antara para pihak, yang lahir dari proses tawar-menawar secara sukarela tanpa adanya paksaan, kekhilafan, atau penipuan. Kesepakatan ini merupakan inti dari perjanjian itu sendiri karena tanpa adanya persetujuan bebas antara para pihak, tidak mungkin terjadi ikatan hukum yang sah.⁵⁸

Meskipun demikian, dalam praktiknya, tidak jarang timbul permasalahan ketika salah satu pihak tidak mampu atau tidak mau memenuhi kewajibannya. Bahwa kegagalan membayar utang bukan serta-merta merupakan tindak pidana. Berdasarkan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Hak Asasi Manusia (UU HAM), seseorang tidak boleh dipidana hanya karena tidak mampu memenuhi kewajiban dalam perjanjian utang piutang.⁵⁹ Namun demikian, laporan pidana kerap diajukan dengan tuduhan penipuan atau penggelapan, yang pada dasarnya memiliki unsur

⁵⁷ Rudy Haposan Siahaan, *Hukum Perikatan Indonesia Teori dan Perkembangannya*, Malang: Intelegensia Media, 2017, hlm. 39.

⁵⁸ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perikatan Indonesia*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2014, hlm. 78.

⁵⁹ Fitria Novia Herniani, *Mangkir Bayar Utang Bisa Dipidana? Begini Penjelasan Hukumnya*, Hukumonline.com, Diakses pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/mangkir-bayar-utang-bisa-dipidana-begini-penjelasan-hukumnya-lt602e59f88d1eb/>, tanggal 6 Agustus 2025

hukum pidana berbeda.⁶⁰ Agar suatu sengketa perdata dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana, harus dibuktikan adanya unsur *actus reus* (perbuatan melawan hukum) dan *mens rea* (niat jahat).

Selain itu, perlu ditegaskan bahwa berdasarkan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2003 tentang Peraturan Disiplin Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia, aparat kepolisian dilarang bertindak sebagai penagih utang ataupun menjadi perantara dalam perkara perdata, sehingga penggunaan aparat untuk menekan debitur adalah tindakan yang melanggar ketentuan etik dan hukum.⁶¹

B. Jual Beli

Jual beli merupakan bentuk transaksi ekonomi yang melibatkan pertukaran barang atau jasa yang bernilai antara dua pihak, yaitu penjual dan pembeli. Penjual adalah pihak yang menawarkan barang atau jasa, sementara pembeli adalah pihak yang menerima barang atau jasa tersebut dengan imbalan berupa pembayaran, sehingga hubungan ini bersifat timbal balik dan didasarkan pada kesepakatan bersama.⁶²

⁶⁰ Yahman, Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan, Jakarta: Prenada Media, 2016, hlm. 1.

⁶¹ Dian Dwi Jayanti, Bisakah Orang yang Tidak Membayar Utang Dipidana?, Hukumonline.com, Diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bisakah-orang-yang-tidak-membayar-utang-dipidana-lt57da49a2bfb95/> tanggal 5 Agustus 2025

⁶² Puteri Asyifa Octavia Apandy dan Panji Adam. "Pentingnya hukum perlindungan konsumen dalam jual beli." Jurnal Manajemen & Bisnis Jayakarta 3.1 (2021): 12-18. hlm.14

Namun, tidak semua transaksi jual beli berlangsung dengan jujur dan adil. Dalam praktiknya, terdapat potensi penyalahgunaan, penipuan, atau tindakan curang dari salah satu pihak yang dapat merugikan pihak lainnya. Oleh karena itu, diperlukan keberadaan hukum yang jelas dan tegas untuk mengatur mekanisme jual beli, agar kedua pihak baik penjual maupun pembeli dilindungi hak-haknya dan memiliki kepastian hukum. Hukum jual beli ini tidak hanya berfungsi sebagai pedoman dalam menjalankan transaksi, tetapi juga sebagai alat untuk menyelesaikan sengketa apabila terjadi pelanggaran atau ketidaksesuaian dalam pelaksanaan perjanjian. Keberadaan hukum dalam transaksi jual beli berperan dalam menjaga keadilan dan keseimbangan antara pelaku usaha dan konsumen.⁶³

Jual beli merupakan suatu peristiwa hukum dalam ranah hukum perdata yang melibatkan dua pihak, yakni penjual dan pembeli. Kata "jual" menunjukkan adanya tindakan atau perbuatan untuk melepaskan suatu barang atau hak milik kepada pihak lain, sedangkan "beli" menunjukkan adanya perbuatan untuk memperoleh barang atau hak tersebut dengan memberikan imbalan, biasanya berupa uang. Oleh karena itu, jual beli bukanlah tindakan sepihak, melainkan suatu hubungan hukum timbal balik antara dua pihak yang saling bersepakat.⁶⁴

Menurut Soeroso, jual beli digolongkan sebagai peristiwa hukum majemuk, yaitu peristiwa hukum yang tidak berdiri sendiri melainkan terdiri dari beberapa

⁶³ Ibid

⁶⁴ Chairuman Pasaribu dan Suhrawardi K. Lubis, *Hukum Perjanjian dalam Islam*, Jakarta: Sinar Grafika, 1994, hlm 33.

rangkaian peristiwa, antara lain proses tawar-menawar, penyerahan barang oleh penjual, dan penerimaan barang oleh pembeli. Semua tahapan ini menunjukkan bahwa jual beli tidak hanya sebatas kesepakatan lisan atau tertulis, tetapi juga melibatkan tindakan nyata yang mengikat para pihak secara hukum. Dalam konteks ini, jual beli memiliki konsekuensi hukum, yaitu timbulnya hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak yang harus dipenuhi sesuai dengan perjanjian atau ketentuan hukum yang berlaku.⁶⁵

Pada jual beli tersebut mendapat perhatian serius dalam sistem hukum, khususnya dalam Hukum Perdata. KUHPerdata secara khusus mengatur perjanjian jual beli secara mendetail dalam Buku III yang mengatur tentang perikatan. Hal ini menunjukkan bahwa hukum tidak hanya mengakui eksistensi jual beli sebagai praktik sosial, tetapi juga menyediakan kerangka hukum yang sistematis untuk mengatur hak dan kewajiban para pihak yang terlibat. Perjanjian jual beli tidak hanya menjadi aktivitas ekonomi, tetapi juga merupakan peristiwa hukum yang memiliki konsekuensi yuridis dan dilindungi oleh hukum positif di Indonesia.⁶⁶

C. Perjanjian Jual beli

Perjanjian jual beli merupakan bentuk peristiwa hukum perdata yang paling umum terjadi dalam kehidupan sehari-hari, karena menjadi cara utama bagi

⁶⁵ R. Soeroso, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta : Sinar Grafika, 2011, hlm 252-253.

⁶⁶ Mohamad Kharis Umardani, "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai." Journal of Islamic Law Studies (JILS) Volume 4.1 (2020). hlm.17

seseorang untuk memperoleh hak milik atas suatu benda. Dalam banyak kasus, kepemilikan atas barang-barang yang dimiliki masyarakat bersumber dari proses jual beli, di mana pihak penjual menyerahkan hak miliknya kepada pihak pembeli. Jual beli memiliki peran sentral dalam kehidupan sosial, karena hampir semua transaksi kepemilikan benda didasarkan pada peristiwa ini.⁶⁷

Jual beli termasuk dalam kategori perjanjian bernama, yaitu jenis perjanjian yang secara eksplisit telah diatur dan diberi nama oleh undang-undang. Dalam hal ini, jual beli telah diatur secara khusus dalam KUH Perdata, khususnya mulai Pasal 1457 dan seterusnya, sehingga perjanjian ini memiliki dasar hukum yang jelas dan ketentuan yang rinci mengenai hak dan kewajiban para pihak.⁶⁸

Disebut perjanjian bernama karena undang-undang tidak hanya menyebut jenis perjanjiannya (dalam hal ini jual beli), tetapi juga mengatur unsur-unsur, syarat, dan akibat hukumnya. Hal ini berbeda dengan perjanjian tidak bernama, yaitu perjanjian yang sah menurut Pasal 1338 KUH Perdata (karena berdasarkan kesepakatan), tetapi tidak diatur secara khusus dalam undang-undang.

Selain dalam KUH Perdata, pengaturan jual beli juga bisa ditemukan dalam KUHD, khususnya untuk jual beli yang bersifat komersial atau dilakukan dalam konteks kegiatan usaha, seperti jual beli barang niaga, surat berharga, dan sebagainya. Dengan demikian, jual beli sebagai perjanjian bernama mendapat

⁶⁷ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta : Intermasa, 1996, hlm 80.

⁶⁸ Triyana Syahfitri. "Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata". *Jurnal Hukum Das Sollen* 2.2 (2018), hlm. 2

kedudukan hukum yang kuat karena telah dibakukan dalam peraturan perundang-undangan, baik di ranah perdata umum maupun hukum dagang.

Perjanjian jual beli merupakan jenis perjanjian yang paling sering dilakukan oleh masyarakat dalam kehidupan sehari-hari, dan karena pentingnya peran tersebut, pembentuk undang-undang secara tegas memberikan definisi hukumnya dalam Pasal 1457 KUH Perdata. Pasal tersebut menyatakan bahwa perjanjian jual beli adalah suatu hubungan hukum di mana satu pihak berjanji untuk menyerahkan suatu benda, dan pihak lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Ada dua unsur yang harus ada agar perjanjiannya sah dan jelas, yaitu:⁶⁹

1. Barang atau benda yang diperjual-belikan

Barang yang menjadi objek dalam jual beli harus jelas dan disebutkan secara rinci dalam perjanjian. Istilah "barang" atau "zaak" merujuk pada segala sesuatu yang bisa dimiliki oleh seseorang, dan bisa dialihkan kepemilikannya ke orang lain. Barang ini harus berwujud dan bisa diperjualbelikan. Menurut Pasal 1332 KUHPdata, hanya barang yang bisa diperjualbelikan saja yang dapat dijadikan objek dalam suatu perjanjian jual beli. Artinya, barang yang dilarang hukum atau tidak bisa dimiliki (misalnya udara bebas, sinar matahari) tidak bisa diperjualbelikan. Kemudian, Pasal 503 sampai 505 KUHPdata mengelompokkan barang ke dalam beberapa jenis, yaitu:

- a. Barang bertubuh dan tidak bertubuh:

⁶⁹Ahmad Riansyah, et al. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah." Consensus: Jurnal Ilmu Hukum 1.2 (2022): 69-72. hlm. 71-72

Barang bertubuh: Barang yang bisa dilihat dan disentuh, misalnya meja, motor, rumah.

Barang tak bertubuh: Barang yang tidak bisa dilihat secara fisik, tapi tetap diakui secara hukum, seperti hak cipta, piutang.

b. Barang bergerak dan tidak bergerak:

Barang bergerak: Barang yang bisa dipindahkan tanpa merusak, seperti laptop, kendaraan.

Barang tidak bergerak: Barang yang tidak bisa dipindahkan tanpa merusak, seperti tanah dan bangunan.

c. Barang yang dapat dihabiskan dan yang tidak dapat dihabiskan:

Barang yang dapat dihabiskan: Barang yang akan habis setelah digunakan, misalnya makanan, bahan bakar.

Barang yang tidak dapat dihabiskan: Barang yang tidak habis meskipun digunakan, seperti meja, lemari.

Dalam jual beli, objeknya harus jelas, dapat dimiliki, dan boleh diperjualbelikan menurut hukum, serta termasuk dalam salah satu kategori barang yang sah menurut KUHPerdara. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli merupakan suatu perjanjian yang menciptakan hubungan hukum antara penjual dan pembeli, di mana kedua belah pihak saling mengikatkan diri untuk memenuhi kewajiban masing-masing. Secara khusus, pasal ini menegaskan

bahwa jual beli bukan hanya kesepakatan biasa, tetapi perikatan timbal balik yang memuat dua kewajiban utama:⁷⁰

- a) Penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli sesuai dengan yang telah disepakati, baik dari segi jenis, jumlah, maupun kualitas barang.
- b) Pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang tersebut kepada penjual sesuai nominal dan waktu yang disepakati dalam perjanjian.

Dengan kata lain, inti dari jual beli menurut Pasal 1457 adalah pertukaran antara barang dan harga yang bersifat mengikat secara hukum. Jika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajibannya (misalnya penjual tidak menyerahkan barang atau pembeli tidak membayar harga), maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan perjanjian atau meminta ganti rugi melalui jalur hukum. Hal ini menunjukkan bahwa jual beli bukan sekadar transaksi ekonomi, tetapi juga merupakan komitmen hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban yang dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis. Dengan kata lain, perjanjian jual beli merupakan bentuk perikatan timbal balik, karena kedua belah pihak memiliki kewajiban yang harus dipenuhi secara seimbang: penjual wajib menyerahkan barang, sedangkan pembeli wajib membayar harganya. Hubungan ini tidak hanya mencerminkan kesepakatan ekonomi semata, tetapi juga menciptakan konsekuensi hukum yang dapat dituntut apabila salah satu

⁷⁰ M. Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung : Alumni, 1986, hlm. 181

pihak lain menjalankan kewajibannya. Oleh karena itu, perjanjian jual beli bukan hanya sekadar transaksi, melainkan bentuk perikatan yang sah menurut hukum dan menjadi dasar terjadinya pengalihan hak milik atas suatu benda, selama syarat-syarat sahnya perjanjian terpenuhi sebagaimana diatur dalam KUH Perdata.⁷¹ Terdapat dua unsur pokok yang harus ada agar perjanjian tersebut sah menurut hukum, yaitu:⁷²

- a) Barang (objek yang diperjualbelikan), dan
- b) Harga (nilai yang disepakati sebagai imbalan).

2. Kedua pihak penjual dan pembeli harus sepakat mengenai apa yang dijual dan berapa harganya. Kesepakatan ini menjadi dasar sahnya perjanjian jual beli. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1458 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian jual beli dianggap sah dan mengikat sejak adanya kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang belum diserahkan dan uangnya belum dibayar. Jual beli bersifat konsensual, artinya perjanjian sudah sah hanya berdasarkan persesuaian kehendak kedua belah pihak, tanpa harus menunggu pelaksanaan fisik dari penyerahan barang atau pembayaran.⁷³ Jadi, yang membuat perjanjian itu lahir secara hukum adalah adanya kesepakatan, bukan pelaksanaan. Ini menunjukkan bahwa sejak kata sepakat dicapai, hak dan kewajiban para pihak telah mulai berlaku secara hukum, dan keduanya dapat

⁷¹ Moch Isnaeni, *Perjanjian Jual Beli*, Bandung, Refika Aditama, 2016, hlm 77.

⁷² Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 2.

⁷³ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 2007, hlm. 127.

dimintai pertanggungjawaban jika melanggar isi perjanjian, meskipun transaksi belum dilakukan secara nyata.

Bahwa agar perjanjian jual beli dinyatakan sah dan dianggap terjadi secara hukum, harus ada kesepakatan minimal atas unsur esensialnya, yaitu barang yang dijual dan harganya. Jika kesepakatan belum tercapai atas unsur-unsur penting tersebut, maka perjanjian belum sah dan jual beli dianggap belum terjadi.

Namun, apabila penjual dan pembeli telah menyepakati barang dan harga meskipun ada hal-hal lain dalam perjanjian yang belum dibahas secara rinci atau tidak dipersoalkan maka ketentuan yang belum diatur itu akan mengikuti aturan hukum yang berlaku, khususnya ketentuan dalam KUH Perdata. Ketentuan tambahan semacam ini disebut unsur *naturalia*, yaitu unsur yang secara otomatis melekat dalam suatu jenis perjanjian tertentu berdasarkan hukum, meskipun tidak secara tegas disepakati oleh para pihak.

Selain itu, setelah kesepakatan tercapai, proses jual beli harus diikuti dengan penyerahan barang (*levering*) agar hak milik benar-benar beralih dari penjual ke pembeli. Cara penyerahan ini berbeda-beda tergantung jenis objek yang diperjualbelikan.⁷⁴

⁷⁴ Handri Rahardjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Jakarta : Pustaka Yustisia, 2009, hlm. 45.

- a) Untuk benda bergerak (seperti kendaraan atau barang rumah tangga), penyerahan dilakukan secara nyata misalnya dengan menyerahkan fisik barang atau kunci.
- b) Untuk benda tidak berwujud seperti piutang atas nama atau hak digital, penyerahannya dilakukan melalui akta otentik atau akta di bawah tangan, yang menjadi bukti sah perpindahan hak.
- c) Untuk benda tidak bergerak (seperti tanah atau bangunan), penyerahannya harus dilakukan melalui pengumuman akta di Kantor Penyimpan Hipotek (sekarang biasanya Kantor Pertanahan/BPN), yang menjamin keabsahan perpindahan hak milik secara hukum.

Dengan demikian, kesepakatan saja belum cukup untuk menyempurnakan jual beli; harus ada penyerahan barang sesuai prosedur hukum berdasarkan jenis objeknya agar perpindahan hak dapat dinyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum tetap.

D. Jual Beli Tanah dan Perjanjian Jual Beli Tanah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menetapkan pengaturan baru atas hak-hak atas tanah di Indonesia, menggantikan sistem hukum kolonial sebelumnya. Salah satu ketentuan dalam UUPA adalah Ketentuan Konversi, yaitu ketentuan yang mengharuskan agar semua hak atas tanah yang berasal dari hukum barat (seperti *eigendom*) dan hukum adat

dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diakui dalam UUPA, seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.

Pada Pasal 4 UUPA, ditegaskan bahwa hak-hak atas tanah tersebut diberikan berdasarkan prinsip “hak menguasai dari negara”, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2. Artinya, negara adalah pemegang kekuasaan tertinggi atas tanah, dan memberikan hak-hak tersebut kepada individu atau badan hukum.⁷⁵

Namun, UUPA tidak secara rinci mengatur tata cara jual beli tanah, termasuk proses perjanjiannya. Pada praktik hukum, jual beli tanah tetap mengacu pada Buku II KUH Perdata, karena jual beli adalah bentuk perjanjian, dan perjanjian selalu berkaitan dengan objek atau benda, termasuk benda tak bergerak seperti tanah. Dengan demikian, meskipun pengakuan dan pemberian hak atas tanah diatur dalam UUPA, mekanisme perjanjian jual belinya tetap mengikuti prinsip-prinsip hukum perdata, seperti yang tertuang dalam KUH Perdata misalnya syarat sahnya perjanjian, proses penyerahan, serta akibat hukum dari perjanjian jual beli. Jadi, hukum agraria dan hukum perdata saling melengkapi, di mana UUPA mengatur status dan jenis hak atas tanah, sedangkan KUH Perdata mengatur bagaimana hak itu dipindahkan melalui perjanjian seperti jual beli.⁷⁶

⁷⁵ Ade Dwi Aprilia dan Agus Supriyo. "Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Dijaminkan Hutang Menurut Uu No. 5 Tahun 1960." *Madani Legal Review* 6.2 (2022): 16-33. hlm. 27

⁷⁶ Ibid

Pada jual beli tanah, terdapat dua jenis syarat utama yang harus dipenuhi agar proses pengalihan hak atas tanah sah secara hukum, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

1. Syarat Materiil

Syarat ini berkaitan dengan substansi atau isi dari jual beli tanah, dan menentukan keabsahan perbuatan hukum tersebut. Beberapa syarat materiil penting meliputi:

- Penjual harus benar-benar memiliki hak atas tanah yang dijual, artinya ia adalah pemegang hak tanah yang sah (misalnya pemilik sertifikat).
- Pembeli harus merupakan subjek hukum yang berhak memiliki tanah, seperti warga negara Indonesia atau badan hukum yang memenuhi syarat.
- Tanah yang diperjualbelikan harus bebas dari sengketa dan tidak sedang dalam status yang melarang diperjualbelikan (misalnya bukan tanah negara atau tanah wakaf tanpa izin).⁷⁷

Menurut UUPA, hanya tanah dengan status Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan Hak Pakai yang dapat menjadi objek jual beli atau pengalihan hak.

2. Syarat Formil

⁷⁷ Asril, Juli. "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah". Jurnal Ilmiah MEA, 4 (2), (2020). hlm. 3-5

Setelah syarat materiil terpenuhi, proses jual beli tanah harus dilakukan secara resmi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar pengalihan hak atas tanah sah dan dapat didaftarkan. Syarat formil ini mencakup:

- Pembuatan akta jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT dan disaksikan oleh minimal dua orang saksi yang sah.
- Akta dibuat dalam dua lembar asli: satu untuk arsip PPAT dan satu dikirim ke kantor pertanahan untuk proses pendaftaran perubahan hak kepemilikan.⁷⁸

PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen pendukung ke kantor pertanahan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak penandatanganan akta, dan harus memberi pemberitahuan tertulis kepada para pihak bahwa akta tersebut telah disampaikan.

Jual beli tanah tidak cukup hanya dengan kesepakatan antara penjual dan pembeli, tetapi harus memenuhi persyaratan hukum materiil dan formil. Jika salah satu syarat tidak terpenuhi misalnya tanah masih bersengketa, atau proses tidak dilakukan di hadapan PPAT maka jual beli tersebut dapat dianggap tidak sah dan tidak dapat didaftarkan secara hukum. Proses ini penting untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hak atas tanah, dan mencegah konflik di kemudian hari.

Menurut ketentuan dalam hukum agraria dan peraturan pelaksanaannya, terdapat dua syarat utama dalam jual beli tanah, yaitu syarat materiil dan syarat

⁷⁸ Mujiburohman Alfons dan A.D., Sutaryono. Penerbitan Dan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi. Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau, 10 (2), (2021). Hlm. 8-13

formil Syarat materiil berkaitan dengan keabsahan pihak-pihak yang melakukan transaksi dan objek yang diperjualbelikan. Adapun syarat-syarat materiil tersebut meliputi:⁷⁹

- a) Penjual adalah pemilik sah atas tanah yang menjadi objek jual beli, artinya penjual tercatat sebagai pemegang hak atas tanah tersebut sesuai sertifikat atau bukti hak lainnya.
- b) Pembeli adalah subjek hukum yang sah dan berwenang untuk memiliki hak atas tanah, seperti Warga Negara Indonesia (WNI) untuk hak milik, atau badan hukum tertentu yang diperbolehkan.
- c) Tanah yang dijual tidak dalam sengketa serta bukan merupakan objek yang dibatasi oleh ketentuan hukum, misalnya sedang dijaminkan, masih dalam proses waris, atau sedang dalam proses hukum lain yang belum selesai.
- d) Penjual dan pembeli dapat bertindak sendiri atau melalui kuasa, sepanjang kuasa tersebut sah dan memenuhi syarat hukum yang berlaku. Dalam hal ini, identitas pihak yang bertindak harus dapat dibuktikan secara otentik melalui dokumen seperti KTP atau paspor.

Sementara itu, syarat formil berkaitan dengan tata cara pelaksanaan jual beli tanah, yaitu:⁸⁰

⁷⁹ P,N Satrianingsih dan N.,Wirasila. *Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan*. 7 (7), (2018). Hlm 30-35

⁸⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur, Kencana, 2019, hlm. 30-35

- a) Proses jual beli tanah harus dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang di wilayah hukum tanah tersebut berada.
- b) Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh para pihak (penjual dan pembeli) serta disaksikan oleh dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- c) Akta yang dibuat harus ditandatangani dan disampaikan ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah tanggal penandatanganan, untuk proses pendaftaran perubahan hak atas tanah.
- d) PPAT juga berkewajiban memberikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya dokumen ke Kantor Pertanahan.

Lebih lanjut, terdapat beberapa aspek penting yang harus diperhatikan dalam posisi sebagai penjual, yaitu:⁸¹

- a) Penjual tidak hanya harus memiliki hak atas tanah, tetapi juga berwenang menjualnya. Dalam beberapa kasus, seseorang yang secara hukum memiliki tanah belum tentu berwenang untuk menjualnya. Misalnya, tanah milik anak di bawah umur tidak dapat dijual langsung oleh anak tersebut, melainkan oleh walinya dengan izin pengadilan.
- b) Terdapat kemungkinan bahwa meskipun seseorang memiliki dan berwenang atas tanah, ia tidak boleh menjualnya karena tanah tersebut belum memenuhi syarat peralihan, seperti masih dalam proses balik nama atau dalam status hukum tertentu.

⁸¹ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT*, Yogyakarta, Budi Utama, 2021, hlm. 25-30

Dengan memperhatikan seluruh ketentuan tersebut, maka jual beli tanah yang dilakukan dapat memenuhi asas legalitas, kepastian hukum, serta perlindungan hukum bagi kedua belah pihak. Tata cara ini selaras dengan prinsip kehati-hatian dalam hukum perdata dan agraria di Indonesia yang bertujuan mencegah terjadinya sengketa atau kerugian di kemudian hari.

E. Hak Atas Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah

1. Hak Atas Tanah

"Hak atas Tanah" pada UUPA adalah hak individual atau kolektif yang diberikan oleh negara kepada orang atau badan hukum untuk menggunakan, mengelola, atau memanfaatkan sebidang tanah, dalam batas waktu dan syarat tertentu.⁸² Contohnya seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dan sebagainya. Namun sebelum tanah bisa dimiliki individu atau badan hukum, semua tanah di Indonesia pada dasarnya berada di bawah penguasaan negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 UUPA. Inilah yang disebut dengan "Hak Menguasai dari Negara".⁸³

Hak-hak tersebut memberikan kewenangan penuh kepada pemegangnya untuk memanfaatkan tanah sesuai peruntukannya. Sementara itu, hak atas tanah sekunder adalah hak yang bersifat sementara dan biasanya timbul dari hubungan

⁸² Anna Triningsih dan Zaka Firma Aditya. "Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi." *Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional* 8.3 (2019): 329. hlm. 331

⁸³ Muhammad Bakri, *Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk Reformasi*, Cetakan 1, Yogyakarta, Citra Media, 2007, hlm. 35.

hukum tertentu, seperti perjanjian antara pemilik tanah dan pihak lain. Contoh hak sekunder meliputi hak gadai, hak usaha bagi hasil, hak menumpang, dan hak menyewa atas tanah pertanian. Untuk menjamin kepastian hukum atas hak-hak tersebut, diterapkan sistem pendaftaran tanah yang dikenal dengan sebutan Rechkadaster. Sistem ini mencatat data yuridis dan fisik suatu bidang tanah secara resmi, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan.⁸⁴

Pada perspektif hukum, hak atas tanah dipandang sebagai bagian dari suatu sistem hukum yang dibentuk berdasarkan nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat. Penguasaan dan pemilikan tanah tidak hanya bersifat legal-formal, tetapi juga mengandung nilai-nilai filosofis yang mendasarinya. Tanah memiliki kedudukan yang berbeda-beda tergantung pada tata nilai masyarakat di waktu dan tempat tertentu, sehingga sistem hukum tanah pun bisa berbeda sesuai dengan perkembangan sosial, ekonomi, dan politik. Ketika nilai-nilai tertentu dipaksakan atas nilai lain, maka dapat terjadi perubahan atau rekonstruksi terhadap sistem hukum tanah tersebut. Pendekatan filsafat hukum digunakan untuk memahami hakikat tanah dan hak atas tanah secara lebih dalam, termasuk untuk menggali nilai-nilai yang melatarbelakangi pembentukan norma hukum.⁸⁵

⁸⁴ Aslan Noor, *Konsepsi Hak Milik atas Tanah bagi Bangsa Indonesiadi Tinjau dari Hak Asasi Manusia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, hlm. 98.

⁸⁵ Dina Catur Ayu Ningtyas. "Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA." *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum* (E-Issn: 2776-1916) 3.01 (2023): 28-35. hlm. 33.

Secara filosofis, hak atas tanah mencakup tiga aspek utama: keadilan, finalitas (tujuan keadilan), dan kepastian hukum. Aspek keadilan menekankan bahwa setiap orang berhak atas tanah secara setara. Aspek finalitas berkaitan dengan tujuan dari hukum itu sendiri, yakni mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur melalui pengaturan penguasaan dan kepemilikan tanah. Sementara aspek kepastian hukum menjamin bahwa hukum pertanahan dapat diberlakukan secara konsisten dan memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak. Dengan demikian, penguasaan dan kepemilikan tanah tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga sarat dengan muatan nilai yang menuntut perlindungan dan keadilan dalam pelaksanaannya.⁸⁶

2. Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan Hak Milik atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA dapat terjadi melalui dua cara, yaitu beralih karena peristiwa hukum dan dialihkan karena perbuatan hukum. Peralihan hak karena peristiwa hukum terjadi tanpa adanya kesepakatan antara dua pihak, melainkan disebabkan oleh kejadian tertentu seperti meninggalnya pemilik tanah. Dalam hal ini, hak atas tanah secara otomatis berpindah kepada ahli waris pemilik sebelumnya, dengan catatan bahwa para ahli waris tersebut memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik. Meskipun peralihannya terjadi secara otomatis karena hukum, tetap diperlukan proses

⁸⁶ Ibid, hlm. 34.

administratif untuk mendaftarkan perubahan tersebut ke Kantor Pertanahan setempat. Proses ini harus dilengkapi dengan dokumen yang sah, seperti surat kematian pemilik tanah, surat keterangan ahli waris, bukti identitas para ahli waris, dan sertifikat tanah yang bersangkutan. Pendaftaran ini bertujuan agar data dalam Buku Tanah dan sertifikat tanah dapat diperbarui dengan mencantumkan nama-nama ahli waris sebagai pemilik baru yang sah.⁸⁷

Sementara itu, pengalihan Hak Milik atas tanah karena perbuatan hukum terjadi melalui kesepakatan atau tindakan hukum tertentu antara pemilik lama dan pihak lain. Contoh perbuatan hukum ini antara lain adalah jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan tanah sebagai modal ke dalam perusahaan, serta lelang. Dalam kasus ini, pengalihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT untuk transaksi seperti jual beli atau tukar-menukar, sedangkan untuk lelang dibuktikan dengan Risalah Lelang yang diterbitkan oleh pejabat dari Kantor Lelang. Setelah akta atau dokumen sah dibuat, proses pengalihan hak juga harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan agar dicatat dalam Buku Tanah serta dilakukan perubahan nama dalam sertifikat tanah dari pemilik lama ke pemilik baru. Proses ini penting untuk menjamin kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh Hak Milik atas tanah tersebut.⁸⁸

⁸⁷ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Jakarta, Sinar Grafika, 2010, hlm. 149.

⁸⁸ Elza Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*, Jakarta, Kepustakaan Populer Gramedia, 2012, hlm. 146

Pasal 27 UUPA menjelaskan bahwa terdapat beberapa keadaan tertentu yang dapat menyebabkan Hak Milik atas tanah menjadi hapus, dan akibatnya tanah tersebut menjadi milik negara. Sebagai berikut ini penjelasannya:⁸⁹

- a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18 UUPA: Ini terjadi apabila pemerintah mencabut hak milik seseorang atas tanah demi kepentingan umum, seperti untuk pembangunan fasilitas umum, jalan, atau proyek strategis nasional. Pencabutan ini harus dilakukan sesuai prosedur hukum dan memberikan ganti rugi yang layak.
- b) Karena penyerahan sukarela oleh pemiliknya kepada negara: Pemilik tanah bisa saja menyerahkan kembali tanahnya kepada negara dengan kemauan sendiri, misalnya karena tidak lagi membutuhkan tanah tersebut atau karena alasan lain.
- c) Karena tanah ditelantarkan: Jika pemilik tidak mengelola, menggunakan, atau merawat tanahnya dalam jangka waktu lama, dan dianggap tidak memenuhi fungsi sosial tanah, maka negara dapat mengambil alih kepemilikannya.
- d) Karena subyek hak tidak memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Milik: Hanya pihak-pihak tertentu yang diakui oleh hukum boleh memiliki Hak Milik atas tanah (misalnya WNI atau badan hukum tertentu). Jika tanah dimiliki oleh pihak yang tidak memenuhi syarat (seperti warga negara asing), maka hak milik tersebut dianggap gugur dan tanah kembali ke negara.

⁸⁹ Miftahuljannah Sidik, Nur M. Kasim, dan Sri Nanang Kamba. "Penyelesaian sengketa jual beli tanah waris." Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial (JUPENDIS) 1.3 (2023): 01-09. hlm. 7-8

- e) Karena beralihnya hak yang menyebabkan tanah berpindah kepada pihak lain yang tidak berhak: Jika Hak Milik atas tanah dialihkan kepada pihak lain, namun pihak tersebut tidak memenuhi syarat untuk memiliki Hak Milik (misalnya warga asing membeli tanah yang tidak diperbolehkan), maka hak tersebut tidak sah, dan tanah menjadi milik negara.

Secara keseluruhan, pasal ini bertujuan untuk mengatur agar kepemilikan tanah tetap sesuai hukum dan bermanfaat secara sosial, serta untuk menjaga agar tanah yang tidak dikelola atau dimiliki secara sah tidak terbengkalai atau disalahgunakan.

F. Kewenangan Notaris & PPAT dalam Jual Beli Tanah

1. Notaris

Asal-usul kata "Notaris" dan bagaimana maknanya berkembang seiring waktu. Awalnya, istilah "Notaris" berasal dari kata Latin Notarius yang digunakan pada zaman Romawi kuno. Saat itu, Notarius merujuk pada orang-orang yang bekerja sebagai penulis atau pencatat, namun fungsinya masih sangat berbeda dari Notaris modern yang kita kenal sekarang.⁹⁰

Pada sekitar abad ke-2 Masehi, sebutan Notarius lebih mengarah pada ahli pencatat cepat, mirip dengan stenografer zaman sekarang yang mencatat pembicaraan dengan simbol-simbol khusus. Ada juga yang berpendapat bahwa

⁹⁰ R. Sugondo Notodisoerjo, Hukum Notariat di Indonesia, Jakarta, Raja Grafindo, 1993, hlm. 13

istilah Notarius berasal dari kata nota literaria, yaitu tanda-tanda atau karakter yang mewakili kata-kata tertentu, yang dipakai dalam sistem penulisan cepat.⁹¹

Kemudian, sekitar abad ke-5 dan ke-6, makna Notarius berkembang. Awalnya, digunakan untuk menyebut sekretaris pribadi raja, lalu pada akhir abad ke-5, diberikan kepada pegawai istana yang melakukan tugas-tugas administratif. Jadi, fungsi awal Notaris lebih sebagai pencatat atau sekretaris, bukan sebagai pejabat umum pembuat akta otentik seperti sekarang.⁹²

Notaris merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat, khususnya dalam pembuatan akta otentik. Sebagai pelayan hukum, notaris memiliki tanggung jawab besar dalam menjamin kepastian hukum atas tindakan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Pada pelaksanaan tugasnya, notaris memerlukan perlindungan hukum agar dapat menjalankan fungsinya secara profesional, bebas dari tekanan, dan sesuai dengan peraturan yang berlaku.⁹³

Pengertian dan kedudukan notaris sudah diatur sejak masa kolonial melalui Peraturan Jabatan Notaris (*Notaris Reglement*) yang ditetapkan pada tanggal 26 Januari 1860 dan mulai berlaku sejak 1 Juli 1860. Dalam Pasal 1 peraturan tersebut disebutkan bahwa notaris adalah satu-satunya pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang

⁹¹ Ibid

⁹² Ibid

⁹³ Komar Andasmita, *Notaris Selayang Pandang*, Cet. 2, Bandung Alumni, 1983, hlm. 2.

diwajibkan oleh undang-undang atau diminta oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Notaris juga bertugas menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan naskah asli (*grosse*), salinan, serta kutipan akta.⁹⁴

Definisi notaris ditegaskan kembali dalam Surat Keputusan Menteri Kehakiman dan HAM Nomor M-01.HT.03.01 Tahun 2003 tentang Kenotarisan yang menyebutkan bahwa notaris adalah pejabat umum yang melaksanakan tugas sebagaimana diatur dalam Peraturan Jabatan Notaris. Selanjutnya, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris memperkuat definisi tersebut, dengan menyatakan bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana diatur dalam undang-undang tersebut atau peraturan perundang-undangan lainnya.⁹⁵

Akta otentik sendiri diartikan dalam Pasal 1868 KUH Perdata sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dan di tempat di mana akta itu dibuat. Dengan demikian, agar suatu akta dapat disebut otentik, harus memenuhi tiga unsur utama, yaitu bentuknya sesuai ketentuan hukum, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, dan dibuat di wilayah kewenangan pejabat yang bersangkutan.

Untuk dapat membuat akta otentik, seseorang harus memiliki kedudukan sebagai pejabat umum. Kedudukan ini diberikan oleh negara melalui proses pengangkatan resmi dan disertai dengan kewenangan hukum yang melekat. Oleh

⁹⁴ GHS. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1996, hlm. 31

⁹⁵ Sugondo Notodisoerjo, Op.Cit, hlm. 42

karena itu, tidak semua orang, meskipun memiliki latar belakang hukum, dapat membuat akta otentik. Sebagai contoh, pegawai catatan sipil hanya berwenang membuat akta tertentu seperti akta kelahiran, perkawinan, dan kematian karena ia ditetapkan sebagai pejabat umum oleh peraturan perundang-undangan.

Salah satu fungsi utama notaris adalah membuat akta otentik, yaitu alat bukti tertulis yang memiliki kekuatan hukum penuh karena dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam bentuk dan tata cara yang telah ditentukan. Akta otentik ini menjadi jaminan bagi para pihak terhadap keabsahan suatu perbuatan hukum, peristiwa, atau keadaan tertentu. Dengan demikian, kehadiran notaris sangat krusial dalam menciptakan tertib hukum dan memberikan perlindungan bagi masyarakat dalam melakukan perjanjian atau transaksi hukum.

Secara administratif, notaris memiliki tempat kedudukan di satu kabupaten atau kota yang ditentukan pada saat pengangkatan oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia. Namun, dalam hal pelaksanaan wewenangnya, notaris memiliki cakupan wilayah kerja yang lebih luas, yaitu seluruh wilayah provinsi tempat kedudukannya berada. Artinya, meskipun notaris berkedudukan di satu kota, ia tetap dapat menjalankan tugasnya di kota-kota lain dalam provinsi yang sama.⁹⁶

Undang-undang mewajibkan setiap notaris untuk hanya memiliki satu kantor, yaitu di tempat kedudukannya. Ini berarti seorang notaris tidak diperbolehkan

⁹⁶ R. Sugondo Notodisoerjo, Op.Cit. hlm. 13.

secara teratur membuka atau menjalankan praktik jabatannya di luar wilayah kedudukannya. Ketentuan ini dibuat untuk menjaga ketertiban administrasi serta memudahkan pengawasan terhadap notaris dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan batas wilayah hukum yang telah ditetapkan.

2. Kewenangan Notaris dalam Jual Beli Tanah

Kewenangan Notaris dalam jual beli tanah berkaitan erat dengan peran strategisnya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Dalam konteks hukum perdata dan administrasi pertanahan, jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perjanjian yang berdampak besar bagi para pihak yang terlibat, khususnya karena objek perjanjiannya berupa benda tidak bergerak yang bernilai tinggi. Negara melalui peraturan perundang-undangan memberikan kepercayaan kepada Notaris (dan PPAT) untuk menyusun dan mengesahkan dokumen atau akta jual beli tanah tersebut agar memiliki kekuatan hukum yang pasti, sah, dan mengikat. Akta autentik yang dibuat oleh Notaris bukan hanya sebagai bukti administrasi, melainkan juga alat bukti hukum yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan pengadilan.

Notaris memiliki kewenangan untuk menyusun akta autentik berdasarkan kehendak para pihak dan dalam batas-batas yang ditentukan oleh hukum. Dalam jual beli tanah, akta autentik yang dibuat berfungsi untuk menjamin adanya kepastian hukum, baik mengenai status tanah, identitas para pihak, maupun

persyaratan yang dipenuhi dalam transaksi tersebut. Pembuatan akta ini memerlukan ketelitian tinggi karena kesalahan sedikit saja dapat berakibat pada gugatan hukum atau pembatalan transaksi. Itulah sebabnya Undang-Undang Jabatan Notaris mewajibkan Notaris untuk menjalankan tugasnya dengan teliti, cermat, dan sesuai asas legalitas serta kode etik yang berlaku.⁹⁷

Lebih lanjut, kewenangan Notaris dalam jual beli tanah bersifat formal dan administratif, yang artinya Notaris tidak menentukan sah atau tidaknya jual beli tersebut secara substansial, tetapi bertanggung jawab atas kelengkapan administratif dan keabsahan formal perjanjian tersebut dalam bentuk akta. Oleh karena itu, Notaris wajib memeriksa bukti kepemilikan tanah, kesesuaian identitas para pihak, pajak-pajak yang sudah dibayar, serta perizinan lain yang berkaitan. Semua itu dilakukan untuk memastikan bahwa transaksi dilakukan secara jujur, transparan, dan tidak melanggar hukum, sekaligus memberikan perlindungan hukum kepada kedua belah pihak, yaitu penjual dan pembeli.⁹⁸

Kewenangan Notaris yang sedemikian besar tentu harus diimbangi dengan mekanisme pengawasan dan pembinaan, baik dari organisasi profesi seperti Ikatan Notaris Indonesia (INI) maupun dari Kementerian Hukum dan HAM melalui Majelis Pengawas dan Majelis Kehormatan Notaris. Tujuannya agar Notaris tetap berada dalam jalur profesionalisme dan tidak menyalahgunakan wewenangnya.

⁹⁷ Sry Wahyuni, Baso Madiung dan Zulkifli Makkawaru. "Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar." *Jurnal Paradigma Administrasi Negara* 3.2 (2021): 131-137. hlm. 132

⁹⁸ Ibid

Dalam hal jual beli tanah, ketika akta telah ditandatangani dan disahkan, maka akta tersebut mengikat secara hukum dan menjadi dasar bagi proses balik nama kepemilikan di Badan Pertanahan Nasional. Oleh karena itu, peran dan kewenangan Notaris dalam jual beli tanah dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam setiap transaksi pertanahan.⁹⁹

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang secara resmi diangkat oleh pemerintah melalui BPN untuk melaksanakan tugas khusus dalam bidang pertanahan. Tugas utama PPAT adalah membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, misalnya seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, warisan, dan sebagainya. Selain itu, PPAT juga berwenang membuat akta pembebanan hak atas tanah, seperti Hak Tanggungan (jaminan utang atas tanah), serta akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.¹⁰⁰

PPAT hadir untuk memastikan bahwa setiap transaksi atau perjanjian yang berhubungan dengan tanah dilakukan secara sah, tertib, dan sesuai hukum. Semua kewenangan ini telah diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan, seperti Peraturan Pemerintah dan Peraturan Kepala BPN, agar masyarakat memiliki

⁹⁹ Ibid

¹⁰⁰ Jimly Asshiddiqi, *Independen dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Majalah Renvoi Edisi 3 Juni 2003, hlm. 31.

jaminan hukum dan kepastian hak atas tanah dalam setiap proses peralihan atau pembebanan hak.

Pada sistem pendaftaran tanah di Indonesia, PPAT merupakan pejabat umum yang menjalankan tugas penting dalam pembuatan akta-akta otentik yang berkaitan dengan peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pada Pasal 1 ayat (4) menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan sendiri adalah jaminan kebendaan atas tanah untuk kepentingan kreditur.¹⁰¹

Kemudian, Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 1 angka 24, turut menegaskan peran PPAT dalam proses pendaftaran tanah. PPAT berwenang membuat akta-akta yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan.¹⁰² Dengan demikian, PPAT memiliki posisi strategis dalam menjamin keabsahan peralihan hak dan kepastian hukum atas tanah.

Selanjutnya, PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, Pasal 1 butir 1, memberikan definisi rinci bahwa PPAT adalah pejabat umum yang

¹⁰¹ Istanti dan Akhmad Khisni. "Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta Ppat." Jurnal Akta 4.2 (2017): 271-282. hlm. 273

¹⁰² (Tanpa Nama), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Hukumonline.com, diakses pada <https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11693/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997/document/>, pada tanggal 8 Agustus 2025

berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun. Peraturan ini menjadi dasar utama tugas, kewajiban, dan batasan kewenangan PPAT dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat yang berada di bawah pembinaan BPN.¹⁰³

Sebagai bentuk respons terhadap perkembangan kebutuhan hukum dan pelayanan masyarakat, BPN melalui Peraturan Kepala BPN RI Nomor 8 Tahun 2012 menetapkan langkah strategis untuk meningkatkan efisiensi dan kualitas pelayanan pertanahan, khususnya terkait hubungan kerja antara Kantor Pertanahan dan PPAT.¹⁰⁴ Dalam peraturan ini, PPAT diberi keleluasaan untuk mendesain sendiri format akta yang berkaitan dengan peralihan hak seperti jual beli, hibah, tukar menukar, maupun akta pembebanan hak seperti Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan Akta Kuasa Memasang Hak Tanggungan (AKMHT).¹⁰⁵ Sebelumnya, BPN menyediakan blangko standar untuk setiap jenis akta, namun dengan hadirnya Perka BPN 8/2012 ini, PPAT memiliki ruang lebih besar untuk melakukan inovasi administratif, asalkan tetap mengikuti koridor hukum yang telah ditetapkan.¹⁰⁶

¹⁰³ (Tanpa Nama), Pengertian PPAT dan Apa Perbedaannya dengan Notaris, IBLAM School of Law, diakses pada <https://iblam.ac.id/2023/12/15/pengertian-ppat-dan-apa-perbedaannya-dengan-notaris/>, pada 7 Agustus 2025

¹⁰⁴ (Tanpa Nama), Kementerian ATR/BPN Tingkatkan Pelayanan Melalui Implementasi Layanan Pertanahan Elektronik, Diakses pada <https://www.atrbpn.go.id/berita/kementerian-atrbpn-tingkatkan-pelayanan-melalui-implementasi-layanan-pertanahan-elektronik>, tanggal 8 Agustus 2025

¹⁰⁵ Henry Sinaga, Ironi PPAT dalam Merahasiakan Minuta Akta, Diakses pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/ironi-ppat-dalam-merahasiakan-minuta-akta-lt61bc4da99fe11/>, 9 Agustus 2025

¹⁰⁶ Bambang S. Oyong, Peraturan KBPN Nomor 8 tahun 2012, “Peraturan nomor 8 tahun 2012 dalam kajian Tugas Pekerjaan PPAT, diakses pada <http://bambangoyong.blokspot.com> tanggal 6 Agustus 2025

4. Kewenangan PPAT dalam Jual Beli Tanah

PPAT memiliki kewenangan yang sangat penting dalam setiap transaksi jual beli tanah. Kewenangan tersebut secara hukum diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menyatakan bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti bahwa suatu perbuatan hukum tertentu telah dilakukan, misalnya jual beli, hibah, tukar menukar, inbreng, pembagian hak bersama, hingga pemberian Hak Tanggungan.¹⁰⁷

Dalam konteks jual beli tanah, PPAT berperan sebagai pejabat umum yang bertindak sebagai perantara hukum antara penjual dan pembeli. Ia tidak hanya mencatat dan menyaksikan proses transaksi, tetapi juga memastikan bahwa semua prosedur hukum telah terpenuhi. Salah satu bentuk pelaksanaan kewenangan PPAT dalam transaksi ini adalah dengan menyusun dan membuat Akta Jual Beli (AJB). AJB merupakan dokumen hukum yang sangat krusial karena menjadi dasar untuk pengurusan balik nama hak atas tanah dari penjual kepada pembeli di Kantor Pertanahan.

Sebelum menyusun AJB, PPAT memiliki kewenangan untuk melakukan pemeriksaan sertifikat tanah ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna memastikan bahwa objek tanah tidak sedang dalam sengketa, tidak sedang

¹⁰⁷ Charren Hendrik, Fungsi Notaris dan PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah, Perqara, Diakses pada <https://perqara.com/blog/fungsi-notaris-dan-ppat-dalam-jual-beli-tanah/>, tanggal 10 Agustus 2025

dijamin, dan bahwa status kepemilikannya sah secara hukum. Ini adalah langkah preventif hukum yang penting untuk menghindari konflik di masa depan. Apabila terdapat permasalahan hukum pada tanah tersebut, PPAT berhak menolak untuk membuat AJB.

Selanjutnya, PPAT juga mengoordinasikan berbagai dokumen penting yang diperlukan dalam transaksi, seperti sertifikat tanah asli, Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB), bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) lima tahun terakhir, dan juga bukti pembayaran pajak oleh kedua pihak, yaitu Pajak Penghasilan (PPh) sebesar 2,5% dari nilai transaksi yang ditanggung oleh penjual dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% (dari nilai transaksi dikurangi Nilai Tidak Kena Pajak/NTKP) yang dibayarkan oleh pembeli.¹⁰⁸

Setelah AJB ditandatangani oleh kedua belah pihak di hadapan PPAT, PPAT wajib menyampaikan salinan akta dan dokumen pendukung lainnya ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran perubahan hak, yang biasa dikenal sebagai proses balik nama. Balik nama ini sangat penting agar tanah yang telah dibeli sah secara hukum menjadi milik pembeli. Dalam proses ini, PPAT berperan sebagai penghubung administratif dan hukum antara masyarakat dengan lembaga pertanahan.¹⁰⁹

¹⁰⁸ Ibid

¹⁰⁹ Ibid

Dengan demikian, kewenangan PPAT dalam jual beli tanah tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, melainkan mencakup seluruh rangkaian kegiatan hukum dan administratif untuk menjamin keabsahan dan kepastian hukum atas transaksi jual beli tanah tersebut. Peran ini sangat vital untuk melindungi hak-hak para pihak dan menjamin tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

BAB III

PEMBAHASAN

A. AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT SEBAGAI BENTUK JAMINAN UTANG PIUTANG

1. Karakteristik Hukum Utang Piutang dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Perjanjian merupakan suatu peristiwa hukum ketika dua pihak atau lebih saling menyatakan kehendaknya untuk mengikatkan diri dan melaksanakan suatu perbuatan tertentu.¹¹⁰ Dalam hukum perdata, perjanjian tidak hanya sekadar janji, melainkan sebuah perikatan yang bersifat konkret. Berbeda dengan perikatan yang mungkin masih abstrak, perjanjian mengandung unsur kesepakatan dan tujuan yang jelas.¹¹¹ Keberadaan perjanjian menjadi penting dalam kehidupan hukum masyarakat, khususnya dalam hal utang piutang.

Salah satu bentuk perjanjian yang paling umum adalah perjanjian utang piutang.¹¹² Perjanjian ini terjadi ketika seseorang meminjamkan uang (kreditur) kepada pihak lain (debitur) dengan syarat bahwa uang tersebut akan dikembalikan dalam jangka waktu tertentu sebagaimana telah disepakati sebelumnya.¹¹³

¹¹⁰ Wawan Muhwan Hariri, *Hukum Perikatan di lengkapi hukum perikatan dalam Islam*, Cet. X, Bandung Pustaka Setia, 2019, hlm 119

¹¹¹ Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, Jakarta, Sinar Grafika, 2022, hlm. 4.

¹¹² Rudy Haposan Siahaan, *Loc.Cit*, hlm. 39.

¹¹³ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Jakarta, Sinar Grafika, 2011, hlm.66

Biasanya, objek dalam perjanjian ini adalah sejumlah uang, dengan hubungan hukum antara kedua belah pihak didasarkan pada asas kepercayaan.

Perjanjian utang piutang termasuk dalam kategori perjanjian pinjam meminjam yang diatur dalam Buku III KUH Perdata Bab XIII.¹¹⁴ Dalam Pasal 1754 KUH Perdata, pinjam meminjam didefinisikan sebagai suatu perjanjian di mana pihak pertama menyerahkan sejumlah barang yang habis karena pemakaian kepada pihak kedua, dengan syarat bahwa pihak kedua akan mengembalikan barang serupa dalam jenis dan jumlah yang sama. Meski peraturan ini menyebut "barang", praktiknya juga berlaku pada uang.¹¹⁵

Pada dasarnya, perjanjian utang piutang dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian lisan tetap sah dan mengikat para pihak selama memenuhi unsur kesepakatan dan dilakukan dengan itikad baik.¹¹⁶ Namun, dari sudut pandang pembuktian hukum, perjanjian tertulis jauh lebih kuat. Perjanjian tertulis dapat memudahkan pembuktian jika di kemudian hari timbul sengketa atau terjadi wanprestasi, seperti ketika debitur ingkar janji atau membantah bahwa telah terjadi kesepakatan.¹¹⁷

Perjanjian utang piutang pada dasarnya merupakan perjanjian pinjam pakai habis (*verbruiklening*), yaitu perjanjian di mana pihak debitur menerima barang

¹¹⁴ Salim HS, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW), Jakarta, Sinar Grafika, 2019, hlm. 8

¹¹⁵ J. Satrio, Wanprestasi Menurut KUHPerdata, Doktrin, dan Yurisprudensi, Cetakan ke II, Bandung, Citra Aditia Bakti, 2014, hlm. 8

¹¹⁶ Muhammad Syaifuddin, Hukum Kontrak: Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan), Bandung: Mandar Maju, 2016, hlm. 137.

¹¹⁷ Achmad Ali, Hukum Pembuktian Perdata, Jakarta: Kencana, 2012, hlm. 15.

yang habis karena pemakaian, terutama uang, dengan kewajiban untuk mengembalikan barang tersebut dalam jumlah dan jenis yang sama kepada kreditur. Karakteristik utama dari perjanjian ini adalah objek perjanjian tidak dikembalikan dalam bentuk fisik semula, melainkan dalam nilai yang setara.¹¹⁸ Ketentuan ini diatur dalam Pasal 1754 KUHPerdara, yang menegaskan bahwa pinjam pakai habis melahirkan kewajiban pengembalian barang sejenis, seimbang, dan bernilai sama.

Sebagai hubungan hukum perdata, perjanjian utang piutang melahirkan hak dan kewajiban timbal balik antara kreditur dan debitur yang bersumber dari kesepakatan para pihak. Keabsahan perjanjian tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Selain itu, Pasal 1313 KUHPerdara memberikan pengertian perjanjian sebagai suatu perbuatan hukum di mana satu pihak atau lebih mengikatkan dirinya kepada pihak lain, sehingga perjanjian utang piutang menjadi dasar hukum utama dalam menuntut pelaksanaan prestasi berupa pengembalian utang sesuai waktu yang diperjanjikan.¹¹⁹

Pada praktik-nya, perjanjian utang piutang mengandung risiko apabila debitur tidak memenuhi kewajibannya, baik karena ketidakmampuan finansial maupun hilangnya itikad baik. Untuk meminimalisir risiko tersebut, kreditur kerap meminta adanya jaminan guna menjamin pelunasan utang. Salah satu bentuk

¹¹⁸ Wawan Muhwan Hariri, *Loc.Cit.*

¹¹⁹ Kamisidah, *Loc.Cit.*

jaminan yang sering digunakan adalah objek tanah atau bangunan, yang berfungsi sebagai jaminan pelunasan utang.

Penggunaan PPJB sebagai instrumen jaminan dalam perjanjian utang piutang menunjukkan adanya pergeseran fungsi PPJB dari perjanjian pendahuluan jual beli menjadi alat pengamanan kepentingan kreditur. Kondisi ini berpotensi menimbulkan permasalahan hukum apabila PPJB disalahgunakan untuk menutupi hubungan utang piutang, terutama ketika terjadi wanprestasi.

Perjanjian utang piutang sebagai perikatan keperdataan pada dasarnya bersifat obligatoir, yakni hanya melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak tanpa secara otomatis memberikan hak kebendaan kepada kreditur atas harta milik debitur. Hal ini sejalan dengan prinsip umum hukum perikatan dalam KUHPdata, di mana prestasi debitur berupa kewajiban membayar sejumlah uang atau barang sejenis, bukan menyerahkan hak kebendaan tertentu. Oleh karena itu, dalam perjanjian utang piutang, kedudukan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPdata, yang menegaskan bahwa seluruh harta kekayaan debitur menjadi jaminan umum bagi seluruh krediturnya.

Untuk memperkuat posisi hukum kreditur dan memberikan kepastian atas pelunasan utang, dalam praktik sering digunakan instrumen jaminan tambahan. Dalam praktiknya Salah satu bentuk jaminan yang kerap digunakan adalah PPJB, khususnya apabila objek jaminan berupa tanah atau bangunan. PPJB pada hakikatnya merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat obligatoir,

yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian jual beli secara definitif melalui AJB sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan pertanahan. PPJB tidak semata memindahkan hak kepemilikan atas objek, melainkan hanya mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari.

Penggunaan PPJB sebagai instrumen jaminan dalam perjanjian utang piutang menunjukkan adanya penggabungan dua hubungan hukum yang berbeda, yakni hubungan utang piutang dan hubungan jual beli. Dalam konteks ini, PPJB tidak berfungsi sebagai perjanjian jual beli murni, melainkan sebagai sarana pengamanan kepentingan kreditur apabila debitur wanprestasi. Namun demikian, perlu ditegaskan bahwa PPJB bukan lembaga jaminan kebendaan yang diatur secara khusus dalam KUHPerdara, seperti gadai (Pasal 1150 KUHPerdara), hipotek (Pasal 1162 KUHPerdara), maupun hak tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996.

Secara yuridis, penggunaan PPJB sebagai jaminan bisa dikatakan sebagai bentuk adanya kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Namun, asas tersebut tidak bersifat absolut, karena pelaksanaannya dibatasi oleh kewajiban beritikad baik sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara.¹²⁰

¹²⁰ Salim H.S., Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, *Loc.Cit.*

Meskipun secara praktik PPJB sering digunakan untuk menjamin pelunasan utang, namun secara normatif PPJB bukan lembaga jaminan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditur. Oleh karena itu, penggunaan PPJB harus ditempatkan secara proporsional, transparan, dan berlandaskan itikad baik agar tidak menimbulkan penyalahgunaan perjanjian dan tetap memberikan perlindungan hukum yang seimbang bagi para pihak.

2. Keabsahan dan Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didasari Karena Utang Piutang

Keabsahan PPJB yang dibuat dalam konteks hubungan utang piutang harus dinilai berdasarkan prinsip umum hukum perjanjian sebagaimana diatur dalam Buku III KUHPerdara. PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian obligatoir yang belum memindahkan hak atas tanah, melainkan hanya mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari. PPJB baru memiliki kekuatan hukum apabila memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yakni adanya kesepakatan, kecakapan para pihak, objek tertentu, dan sebab yang halal.

Pada konteks hubungan utang piutang, PPJB kerap digunakan sebagai instrumen jaminan atas pelunasan utang, bukan sebagai perjanjian jual beli yang sesungguhnya. Kondisi ini menimbulkan persoalan keabsahan, khususnya terkait unsur “sebab yang halal”. Berdasarkan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdara,

perjanjian yang dibuat dengan sebab palsu atau sebab yang terlarang tidak mempunyai kekuatan hukum. Apabila PPJB dibuat bukan untuk memindahkan hak atas tanah, melainkan untuk menyelubungi hubungan utang piutang, maka causa perjanjian tersebut dapat dianggap tidak sah.

Selain aspek causa, keabsahan PPJB juga harus dilihat dari terpenuhinya syarat materiil jual beli tanah sebagaimana prinsip yang dianut dalam UUPA. Pasal 4 jo. Pasal 2 UUPA menegaskan bahwa hak atas tanah hanya dapat dialihkan oleh subjek hukum yang berwenang dan terhadap objek yang memenuhi ketentuan hukum. Dalam PPJB yang didasarkan pada hubungan utang piutang, sering kali tidak terdapat kehendak nyata untuk mengalihkan hak, sehingga secara materiil tidak memenuhi karakteristik jual beli tanah sebagaimana dimaksud dalam hukum agraria.¹²¹

Sedangkan dari sisi formil, PPJB yang dibuat di hadapan notaris memang dapat berbentuk akta autentik dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata. Namun, kekuatan pembuktian tersebut hanya berlaku terhadap apa yang secara formal dinyatakan dalam akta, bukan terhadap maksud tersembunyi para pihak. Meskipun PPJB dibuat secara autentik, pengadilan tetap berwenang menilai substansi dan tujuan sebenarnya dari perjanjian tersebut apabila timbul sengketa.

¹²¹ Ade Dwi Aprilia dan Agus Supriyo, Loc.Cit.

Kekuatan hukum PPJB juga harus dibedakan dengan AJB yang dibuat oleh PPAT. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pengalihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, PPJB, termasuk yang dibuat sebagai jaminan utang piutang, tidak memiliki kekuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah dan tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran peralihan hak.

Apabila PPJB yang didasarkan pada hubungan utang piutang kemudian digunakan oleh kreditur untuk menguasai atau mengalihkan tanah secara sepihak, maka tindakan tersebut berpotensi melanggar asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Bahkan, penggunaan PPJB di luar fungsi aslinya dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila menimbulkan kerugian bagi debitur, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.

Keabsahan dan kekuatan hukum PPJB yang dibuat berdasarkan hubungan utang piutang tidak dapat dinilai semata-mata dari bentuk formalnya, melainkan harus dilihat dari terpenuhinya syarat sah perjanjian, kesesuaian causa, serta adanya kehendak nyata untuk melakukan jual beli. PPJB yang hanya berfungsi sebagai kamufase jaminan utang tidak memiliki kekuatan hukum sebagai perjanjian jual beli tanah dan dapat dibatalkan oleh pengadilan demi menjaga kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan bagi pihak yang lemah dalam hubungan perjanjian.

Penggunaan PPJB dalam konteks ini tidak serta-merta menjadikannya sah sebagai perjanjian jual beli tanah. Keabsahan PPJB tetap harus dinilai berdasarkan terpenuhinya syarat materiil dan formil jual beli tanah sebagaimana prinsip hukum agraria, serta syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdota. Apabila PPJB dibuat tanpa adanya kehendak nyata untuk melakukan jual beli, maka perjanjian tersebut berpotensi cacat hukum.

Pada sisi causa perjanjian, PPJB yang dibuat semata-mata sebagai jaminan utang piutang menimbulkan persoalan serius terkait sebab yang halal. Berdasarkan Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdota, perjanjian yang dibuat dengan sebab palsu atau sebab yang bertentangan dengan hukum tidak mempunyai kekuatan mengikat. Dalam hal PPJB digunakan untuk menyamarkan hubungan utang piutang, maka tujuan perjanjian tidak lagi sesuai dengan karakter jual beli tanah, sehingga dapat dinilai sebagai bentuk penyelundupan hukum.

PPJB tidak memiliki kekuatan hukum untuk memindahkan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dan didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Dengan demikian, PPJB dibuat dalam bentuk akta autentik oleh notaris, perjanjian tersebut tetap bersifat obligatoir dan tidak melahirkan hak kebendaan atas tanah bagi pihak kreditur.

Kekuatan hukum PPJB yang dibuat berdasarkan hubungan utang piutang juga harus dikaitkan dengan asas itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota. Apabila salah satu pihak menggunakan PPJB untuk

mengambil alih atau menguasai tanah tanpa adanya jual beli yang sesungguhnya, maka tindakan tersebut bertentangan dengan asas kepatutan dan keadilan. Dalam kondisi demikian, PPJB dapat dikesampingkan oleh pengadilan karena substansi perjanjian tidak sejalan dengan kehendak bebas para pihak.

Dengan demikian, keabsahan dan kekuatan hukum PPJB dalam hubungan utang piutang tidak ditentukan oleh bentuk formalnya semata, melainkan oleh kesesuaian antara substansi perjanjian, tujuan pembuatannya, serta terpenuhinya syarat materiil dan formil jual beli tanah. PPJB yang hanya berfungsi sebagai instrumen jaminan utang tidak dapat dijadikan dasar pengalihan hak atas tanah dan berpotensi dibatalkan demi hukum guna menjamin kepastian hukum dan perlindungan terhadap pihak yang berada dalam posisi lemah, khususnya debitur.

Berdasarkan doktrin hukum perjanjian, kehendak para pihak harus lahir secara bebas tanpa adanya kekhilafan, paksaan, maupun penipuan. Dalam praktik, PPJB yang digunakan sebagai jaminan utang sering kali dibuat dalam situasi di mana debitur berada dalam tekanan ekonomi yang berat. Kondisi ini berpotensi menimbulkan paksaan secara tidak langsung (*economic duress*), yang dapat mengakibatkan kehendak debitur tidak sepenuhnya bebas. Apabila terbukti terdapat cacat kehendak, maka perjanjian tersebut dapat dimintakan pembatalan karena tidak memenuhi unsur kesepakatan sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1320 KUHPerdata.¹²²

¹²² Herlian Boediono, Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan. Op.Cit.

Selain itu, konsep penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam menilai keabsahan PPJB dalam hubungan utang piutang. Penyalahgunaan keadaan terjadi salah satu pihak memanfaatkan kondisi lemah pihak lain, baik karena ketergantungan ekonomi, ketidaktahuan, maupun posisi tawar yang tidak seimbang. Dalam konteks PPJB, kreditur sering kali berada dalam posisi dominan dan dapat memaksakan penggunaan PPJB sebagai “jaminan terselubung” yang menguntungkan dirinya. Jika terbukti bahwa PPJB dibuat dengan memanfaatkan kondisi lemah debitur, maka perjanjian tersebut dapat dinilai tidak sah atau setidaknya dapat dibatalkan karena bertentangan dengan prinsip keadilan dan keseimbangan dalam hukum perjanjian.

Lebih lanjut, penyalahgunaan keadaan juga berkaitan erat dengan unsur “sebab yang halal”. Ketika suatu perjanjian dibuat dengan memanfaatkan kondisi terdesak pihak lain untuk tujuan yang menyimpang dari fungsi hukum yang sebenarnya, maka causa perjanjian tersebut menjadi problematis. PPJB yang secara formal merupakan perjanjian jual beli, tetapi secara substansial dimaksudkan sebagai alat pengamanan utang, dapat dikualifikasikan sebagai perjanjian dengan causa yang tidak murni. Dalam hal ini, pengadilan berwenang untuk menilai substansi hubungan hukum yang sebenarnya dan mengesampingkan bentuk formal perjanjian apabila terbukti terdapat penyimpangan tujuan.

Pada perspektif hukum kenotariatan, peran Notaris juga sangat penting dalam memastikan keabsahan PPJB. Sebagaimana dalam ketentuan didalam UUN maupun Kode Etik Notaris, seperti Notaris wajib memeriksa dan

memverifikasi dokumen, memastikan Identitas para pihak, dan termasuk memberikan penyuluhan hukum terkait maksud dan tujuan para pihak, Apabila notaris tidak menjalankan kewajibannya tersebut, maka hal ini dapat berimplikasi pada keabsahan perjanjian, khususnya dari aspek kehendak para pihak, misalnya kurangnya pemahaman salah satu pihak mengenai konsekuensi PPJB dapat memperkuat indikasi adanya cacat kehendak atau penyalahgunaan keadaan. Selain itu, notaris juga berpotensi dimintai pertanggungjawaban secara administratif maupun perdata apabila terbukti lalai dalam menjalankan kewajibannya, terutama jika kelalaian tersebut mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak.

Dalam praktik peradilan, hakim tidak hanya menilai aspek formal akta autentik, tetapi juga menggali apakah terdapat cacat kehendak atau penyalahgunaan keadaan dalam pembentukan perjanjian. Jika ditemukan bahwa PPJB dibuat dalam kondisi ketidakseimbangan yang signifikan atau tanpa pemahaman yang memadai dari salah satu pihak, maka hakim dapat menyatakan perjanjian tersebut batal atau dapat dibatalkan. Hal ini sejalan dengan fungsi hukum perjanjian untuk menjamin keadilan dan melindungi pihak yang berada dalam posisi lemah.

Dengan demikian, analisis mengenai keabsahan dan kekuatan hukum PPJB dalam hubungan utang piutang tidak dapat dilepaskan dari kajian terhadap cacat kehendak, penyalahgunaan keadaan, dan peran notaris sebagaimana diatur dalam UUJN. Ketiga aspek ini memperkuat argumentasi bahwa PPJB yang digunakan sebagai kamufase jaminan utang berpotensi cacat hukum, baik dari sisi

kesepakatan maupun causa perjanjian, sehingga dapat dikesampingkan atau dibatalkan oleh pengadilan demi menjamin kepastian dan keadilan hukum.

3. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah yang dibuat sebagai Bentuk Jaminan Utang Piutang ditinjau dari beberapa Putusan Pengadilan

Dewasa ini pada praktiknya, utang piutang sering kali dijamin dengan perjanjian lain, salah satunya adalah PPJB. PPJB digunakan sebagai bentuk jaminan bahwa debitur akan melunasi utangnya, dengan menyatakan bahwa apabila utang tidak dilunasi, maka objek dalam PPJB (biasanya berupa tanah atau bangunan) akan dijual kepada kreditur atau pihak lain. Ini menjadi bentuk jaminan pribadi yang meski tidak memiliki kekuatan eksekutorial, namun dapat menimbulkan akibat hukum tertentu jika diperjanjikan secara sah dan mengikat.¹²³

Ketika PPJB dibuat bukan dalam konteks jual beli yang murni, melainkan sebagai jaminan atas utang, maka ada potensi permasalahan hukum, terutama jika terjadi wanprestasi. Akibat hukumnya dapat berupa:¹²⁴

- a) kreditur menuntut pelaksanaan jual beli secara riil;

¹²³ Amara Ayu Maharani dan Sri Laksmi Anindita. "Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *UNES Law Review* 7.1 (2024): 372-380. hlm. 376.

¹²⁴ Intan Manisa Aulia Putri, Mulyani Djakaria, dan Yusuf Saepul Zamil. "Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 3.2 (2020): 223-240. hlm. 232-234.

- b) munculnya sengketa keabsahan PPJB karena maksud sebenarnya adalah perjanjian pinjam meminjam; dan
- c) PPJB dapat dianggap sebagai simulasi perjanjian apabila isi dan tujuannya tidak sesuai dengan praktik yang dilakukan.

Oleh karena itu, bagi para pihak untuk menyusun perjanjian dengan jelas agar tidak menimbulkan multitafsir dan agar perjanjian tersebut dapat ditegakkan secara hukum. Pada hubungan hukum utang piutang, Pasal 1759 KUHPerdara mengatur bahwa uang yang telah diserahkan kepada debitur tidak dapat ditarik kembali sebelum jatuh tempo.¹²⁵ Bila jangka waktu tidak ditentukan, Pasal 1760 memberikan kewenangan kepada hakim untuk menetapkan dengan mempertimbangkan kemampuan debitur. Pasal 1761 bahkan memberi ruang kepada debitur untuk menunda pembayaran hingga ia mampu, dengan penilaian objektif hakim. Ini menunjukkan bahwa perjanjian utang piutang mengandung perlindungan terhadap debitur agar tidak dirugikan secara sepihak.

Perjanjian utang piutang yang dilengkapi dengan jaminan seperti penyerahan hak atas tanah, dalam praktik sering kali dilakukan dalam bentuk PPJB. Namun, bila maksud utamanya bukan jual beli tetapi sebagai jaminan, maka PPJB bisa dibatalkan atau disamakan dengan perikatan semu (*simulatie*).¹²⁶ Hal ini

¹²⁵ Ayunda Cahya Mayangsari, Suci Hartati dan Tiyas Vika Widyastuti, Tanggung Jawab Hukum Dalam Keterlambatan Pembayaran Pinjaman Online Sistem Revolving, Pekalongan, Nasya Expanding Management, 2024, hlm. 42.

¹²⁶ Gunawan Widjaja dan Samsuto Samsuto. "Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan Dan Penyelesaian Sengketa." *Sinergi: Jurnal Riset Ilmiah* 1.4 (2024): 252-260. hlm.256-258.

menekankan pentingnya syarat subjektif dan objektif dalam Pasal 1320 KUHPerdara untuk sahnya suatu perjanjian.

Berikut adalah tabel perbandingan dari putusan-putusan pengadilan terkait PPJB Hak atas Tanah yang dibuat sebagai bentuk Jaminan utang piutang:

No	Nomor Putusan	Permasalahan	Pasal Terkait	Putusan
1.	Putusan MA No. 3160 K/Pdt/2010	Sengketa PPJB yang menurut tergugat sebenarnya merupakan hubungan utang piutang dengan jaminan tanah. Penggugat menganggap PPJB sebagai jual beli sah dan menuntut pelaksanaan AJB	- Pasal 1320 KUHPerdara - Pasal 1338 KUHPerdara ketentuan wanprestasi	MA menilai hubungan hukum para pihak berkaitan dengan PPJB atas objek tanah. Penggugat menuntut pelaksanaan jual beli dan menyatakan tergugat wanprestasi karena tidak

		serta balik nama sertifikat.		membuat AJB dan balik nama sertifikat. Dalam perkara ini, dalil tergugat menyebut PPJB hanya kedok utang piutang.
2.	Putusan MA No. 2848 K/Pdt/2017	PPJB, kuasa menjual, dan perjanjian pengosongan dibuat terkait pinjaman uang. Penggugat meminta pembatalan seluruh akta karena dianggap bukan jual beli	- Pasal 1320 KUHPerdat - Pasal 1365 KUHPerdata - UU Jabatan Notaris Pasal 15	PN menolak gugatan penggugat seluruhnya dan putusan tersebut dikuatkan Pengadilan Tinggi serta MA. Dengan demikian PPJB dan akta terkait tetap dianggap

		murni melainkan jaminan utang.		sah dan mempunyai kekuatan hukum.
3.	Putusan MA No. 1733 K/Pdt/2019	Sengketa pengalihan hak atas tanah melalui AJB dan kuasa menjual yang didalilkan sebagai perbuatan melawan hukum. Terdapat dugaan pengalihan hak yang berawal dari hubungan pinjam meminjam/utang piutang.	- Pasal 1365 KUHPerdata - Pasal 1320 KUHPerdata	Penggugat meminta agar AJB dan kuasa menjual dinyatakan batal demi hukum serta sertifikat dikembalikan kepada pemilik semula. Sengketa menunjukkan penggunaan kuasa menjual dan akta jual beli dalam

				hubungan yang diperselisihkan keabsahannya.
4.	Putusan MA No. 414 K/Pdt/2019	Sengketa PPJB dan kuasa menjual atas tanah yang dijadikan dasar peralihan hak. Para pihak memperdebatkan keabsahan PPJB dan pelaksanaan jual beli berdasarkan kuasa menjual.	- Pasal 1320 KUHPerdato - Pasal 1338 KUHPerdato	Pengadilan menyatakan sah PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan notaris. Jual beli yang dilakukan berdasarkan kuasa menjual juga dinyatakan sah sehingga hak milik beralih kepada penggugat.
5.	Putusan MA No. 106 PK/Pdt/2020	PPJB dan kuasa menjual dibuat dalam hubungan	- Pasal 1320 KUHPerdato	Penggugat meminta PPJB, kuasa menjual,

		utang piutang. Penggugat mendalilkan adanya penyalahgunaan keadaan (<i>misbruik van omstandigheden</i>) sehingga PPJB hanya dijadikan sarana penguasaan jaminan utang.	- Pasal 1338 KUHPerdata - doktrin <i>misbruik van omstandigheden</i> - Pasal 1365 KUHPerdata	dan AJB dibatalakan karena dibuat akibat penyalahgunaan keadaan dalam hubungan utang piutang. Perkara ini menegaskan bahwa PPJB yang lahir dari tekanan ekonomi atau penyalahgunaan keadaan dapat dimohonkan pembatalannya di pengadilan.
--	--	--	--	---

Tabel 1 : Tabel Perbandingan Putusan

Berikut penjabaran terhadap kelima Putusan tersebut diatas:

1) Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3160 K/Pdt/2010

a) Pokok Perkara/Latar Belakang Kasus

Perkara ini bermula dari dibuatnya Akta PPJB Nomor 86 tanggal 22 Februari 2006 antara alm. Saiman Wirohandoyo dengan para tergugat atas tanah dan bangunan SHM No. 418 di Kabupaten Sukoharjo. Dalam PPJB tersebut disebutkan bahwa objek tanah telah dijual dan dibayar lunas sebesar Rp192.000.000,-, sehingga ahli waris Saiman kemudian menuntut pelaksanaan AJB dan balik nama sertifikat karena tergugat dianggap wanprestasi.

Namun dalam persidangan terungkap bahwa hubungan hukum yang sebenarnya bukanlah jual beli murni, melainkan hubungan utang piutang. Para tergugat menjelaskan bahwa mereka meminjam uang sebesar Rp120.000.000,- dengan syarat menandatangani PPJB, kuasa menjual, dan akta pengosongan sebagai jaminan utang. Bahkan uang yang diterima tidak penuh karena dipotong bunga dan biaya administrasi sehingga hanya tersisa sekitar Rp87.300.000,-. Fakta tersebut menunjukkan bahwa PPJB digunakan sebagai sarana pengamanan utang dan bukan transaksi jual beli yang sesungguhnya.

b) Analisis Putusan

Pada putusan ini terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena para tergugat berada dalam kondisi ekonomi yang mendesak sehingga tidak memiliki posisi tawar yang seimbang ketika

menandatangani PPJB dan akta-akta lainnya. Keadaan tersebut dimanfaatkan oleh pihak pemberi pinjaman dengan membuat rangkaian akta jual beli untuk menjamin pelunasan utang. Padahal substansi hubungan hukum para pihak adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah. Penggunaan PPJB sebagai “jual beli pura-pura” (*schijn handeling*) memperlihatkan adanya penyamaran hubungan hukum yang sebenarnya.

Pengadilan Tinggi Semarang kemudian membatalkan PPJB, kuasa menjual, dan akta pengosongan karena menilai bahwa akta-akta tersebut tidak memenuhi syarat causa yang halal sebagaimana Pasal 1320 dan Pasal 1337 KUHPerdata. Hakim menegaskan bahwa perjanjian tersebut bukanlah jual beli yang sesungguhnya, melainkan hanya jaminan utang. Oleh karena itu, PPJB dinyatakan batal demi hukum dan tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak atas tanah. Putusan ini menegaskan bahwa perjanjian yang lahir dari penyalahgunaan keadaan dan ketidakseimbangan posisi para pihak dapat dibatalkan karena tidak lahir dari kehendak bebas yang murni.

2) Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2017

a) Pokok Perkara / Latar Belakang Kasus

Perkara ini bermula ketika para penggugat membuat Akta PPJB Nomor 1 tanggal 1 Agustus 2013, Akta Kuasa Menjual Nomor 2, dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 3 di hadapan notaris atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung. Para penggugat kemudian menggugat pembatalan seluruh akta tersebut karena merasa hubungan hukum

yang sebenarnya bukan jual beli murni, melainkan pinjaman uang dengan jaminan tanah dan bangunan milik mereka.

Pada persidangan terungkap bahwa para penggugat sebenarnya meminjam uang sebesar Rp1.000.000.000,- dari tergugat, tetapi dalam akta PPJB dicantumkan nilai Rp1.250.000.000,-. Selain itu, penggugat diwajibkan membeli kembali objek tanah dalam jangka waktu tertentu dengan harga Rp1.900.000.000,-. Fakta tersebut menunjukkan adanya ketidakseimbangan yang sangat besar antara nilai pinjaman dengan kewajiban pembayaran kembali, sehingga hubungan hukum para pihak pada dasarnya adalah utang piutang dengan jaminan tanah dan rumah.

b) Analisis Putusan

Pada perkara ini terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) karena pihak penggugat berada dalam tekanan kebutuhan ekonomi sehingga menerima syarat-syarat yang sangat memberatkan. Tergugat memanfaatkan kondisi tersebut dengan membuat PPJB, kuasa menjual, dan akta pengosongan sebagai sarana penguasaan objek jaminan. Walaupun secara formal dibuat dalam bentuk jual beli, substansi hubungan hukumnya sebenarnya adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah. Mahkamah Agung menilai bahwa hubungan tersebut bukan jual beli murni, melainkan utang piutang yang disamarkan melalui PPJB.

MA menegaskan bahwa jual beli dengan hak membeli kembali yang disertai beban pembayaran sangat tinggi tidak dapat dibenarkan karena

mengandung unsur riba dan ketidakpatutan. Selain itu, nilai pembayaran kembali yang jauh lebih besar dibandingkan uang yang diterima penggugat menunjukkan adanya ketidakseimbangan dan eksploitasi terhadap pihak yang lemah. Oleh sebab itu, Mahkamah Agung membatalkan PPJB, kuasa menjual, dan perjanjian pengosongan serta menyatakan seluruh akta tersebut tidak mempunyai kekuatan hukum. Putusan ini menegaskan bahwa PPJB yang dibuat dalam keadaan terpaksa dan digunakan sebagai jaminan utang dapat dibatalkan karena bertentangan dengan asas kehendak bebas dan keadilan dalam perjanjian.

3) Putusan Mahkamah Agung Nomor 1733 K/Pdt/2019

a) Pokok Perkara / Latar Belakang Kasus

Perkara ini bermula dari sengketa kepemilikan tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 108/Kelurahan Seririt di Kabupaten Buleleng yang telah dialihkan melalui Pengikatan Jual Beli, Kuasa Untuk Menjual, dan AJB. Penggugat menggugat karena merasa tanah miliknya telah dialihkan secara melawan hukum melalui rangkaian akta yang dibuat oleh para tergugat dan notaris. Penggugat meminta agar seluruh akta tersebut dinyatakan tidak sah serta sertifikat tanah dikembalikan kepada pemilik semula.

Pada persidangan terungkap bahwa hubungan hukum awal para pihak sebenarnya berasal dari utang piutang dengan jaminan tanah. Akan tetapi, hubungan tersebut kemudian dibuat seolah-olah sebagai transaksi jual beli melalui PPJB, kuasa menjual, dan AJB. Pengadilan Negeri Singaraja maupun

Pengadilan Tinggi Denpasar menyatakan bahwa pengalihan hak atas tanah tersebut merupakan perbuatan melawan hukum dan seluruh akta yang timbul dari hubungan hukum tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

b) Analisis Putusan

Pada perkara ini terdapat unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang sangat jelas, karena pihak yang memiliki posisi ekonomi lebih kuat memanfaatkan hubungan utang piutang untuk menguasai objek tanah milik pihak lain. Hubungan utang piutang tersebut kemudian disamarkan dalam bentuk PJB dan Kuasa Untuk Menjual sehingga tampak sebagai transaksi jual beli yang sah. Padahal substansi hubungan hukum para pihak bukanlah jual beli murni, melainkan pinjaman uang dengan jaminan tanah.

MA menegaskan bahwa tindakan mengubah hubungan utang piutang menjadi jual beli semu merupakan bentuk penyalahgunaan keadaan yang tidak dibenarkan oleh hukum. Seluruh akta yang lahir dari perjanjian semu tersebut, termasuk PPJB, kuasa menjual, dan AJB, dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Putusan ini menunjukkan bahwa perjanjian yang dibuat dalam keadaan tidak seimbang dan memanfaatkan kelemahan ekonomi salah satu pihak dapat dibatalkan karena bertentangan dengan asas kehendak bebas dan keadilan dalam hukum perjanjian.

4) Putusan Mahkamah Agung Nomor 414 K/Pdt/2019

a) Pokok Perkara / Latar Belakang Kasus

Perkara ini bermula dari dibuatnya PPJB Nomor 280 tanggal 13 Mei 2014 dan Akta Kuasa Menjual Nomor 281 atas sebidang tanah dan bangunan di Desa Jarakan, Kabupaten Tulungagung antara Yuddi Susanto dengan Isticharoh dan Dinar Diono. Penggugat mengklaim bahwa PPJB, kuasa menjual, dan AJB yang dibuat di hadapan notaris merupakan transaksi jual beli yang sah sehingga dirinya berhak menjadi pemilik tanah dan bangunan tersebut.

Namun para tergugat membantah adanya jual beli yang sesungguhnya. Dalam persidangan terungkap bahwa hubungan hukum para pihak sebenarnya adalah utang piutang, di mana tergugat menerima sejumlah uang dari penggugat dengan bunga bulanan. PPJB dan AJB dibuat hanya sebagai jaminan atas utang tersebut. Para tergugat menjelaskan bahwa mereka berada dalam kondisi ekonomi yang sulit dan membutuhkan dana sehingga terpaksa menyetujui pembuatan PPJB dan kuasa menjual.

b) Analisis Putusan

Pada perkara ini MA menegaskan adanya unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) terhadap para tergugat yang lemah secara ekonomi dan kurang memahami hukum. Penggugat memanfaatkan kondisi tersebut dengan membuat PPJB dan AJB seolah-olah sebagai transaksi jual beli, padahal substansi hubungan hukumnya adalah utang piutang dengan jaminan tanah. Hal ini menunjukkan bahwa PPJB digunakan sebagai sarana

penyelundupan hukum untuk mengalihkan objek jaminan kepada pihak kreditur apabila debitur tidak mampu melunasi utangnya.

MA menyatakan bahwa praktik tersebut bertentangan dengan Pasal 1178 KUHPerdara mengenai larangan milik beding, yaitu larangan bagi kreditur untuk secara otomatis memiliki objek jaminan ketika debitur wanprestasi. Oleh karena itu, PPJB dan AJB yang dibuat para pihak dinilai batal demi hukum karena lahir dari hubungan yang tidak seimbang dan mengandung penyalahgunaan keadaan. Putusan ini menegaskan bahwa perjanjian yang dibuat dengan memanfaatkan kelemahan ekonomi pihak lain tidak dapat dibenarkan serta tidak memenuhi asas kehendak bebas dan keadilan dalam hukum perjanjian.

5) Putusan Mahkamah Agung Nomor 106 PK/Pdt/2020

a) Pokok Perkara / Latar Belakang Kasus

Perkara ini bermula dari hubungan utang piutang antara para penggugat dengan tergugat yang kemudian diikuti dengan pembuatan Akta Pengakuan Hutang, Surat Penyerahan Barang Jaminan, Akta Kuasa Menjual, dan PPJB atas tanah dan bangunan di kawasan Taman Alfa Indah, Jakarta Selatan. Para penggugat menggugat karena merasa bahwa seluruh akta tersebut dibuat bukan sebagai transaksi jual beli yang sebenarnya, melainkan hanya sebagai jaminan atas utang yang mereka miliki kepada tergugat.

Pada persidangan terungkap bahwa para penggugat sedang berada dalam kesulitan ekonomi sehingga menyetujui penandatanganan PPJB dan kuasa

menjual yang disiapkan oleh pihak tergugat. Para penggugat menilai bahwa tergugat telah memanfaatkan keadaan tersebut untuk menguasai objek tanah dan bangunan milik mereka melalui rangkaian akta notariil. Para penggugat meminta agar PPJB, kuasa menjual, AJB, dan sertifikat hak milik yang terbit dari hubungan hukum tersebut dinyatakan batal demi hukum karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*).

b) Analisis Putusan

Pada putusan ini MA secara tegas menyatakan adanya unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dalam pembuatan PPJB dan kuasa menjual. Tergugat memanfaatkan kondisi ekonomi para penggugat yang sedang mengalami kesulitan keuangan sehingga para penggugat menandatangani surat kuasa mutlak dan PPJB atas objek sengketa. Padahal substansi hubungan hukum para pihak adalah utang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan, bukan transaksi jual beli yang sesungguhnya.

MA menilai bahwa penggunaan surat kuasa mutlak dan PPJB dalam perkara ini merupakan bentuk undue influence atau penyalahgunaan keadaan karena pihak yang lebih kuat secara ekonomi memanfaatkan posisi lemah pihak lain untuk memperoleh keuntungan. Oleh sebab itu, AJB Nomor 109/2008 dan PPJB Nomor 45/2008 dinyatakan batal demi hukum karena tidak lahir dari kehendak bebas para pihak. Putusan ini menegaskan bahwa PPJB yang dibuat dalam hubungan utang piutang dan disertai tekanan ekonomi dapat dibatalkan apabila terbukti mengandung unsur penyalahgunaan keadaan serta

bertentangan dengan asas keadilan dan kebebasan berkontrak dalam hukum perjanjian.

Berdasarkan lima putusan MA tersebut, didapati bahwa PPJB sering disalahgunakan sebagai sarana pengamanan utang yang disamarkan dalam bentuk jual beli. Dalam Putusan Nomor 3160 K/Pdt/2010, 2848 K/Pdt/2017, 1733 K/Pdt/2019, 414 K/Pdt/2019, dan 106 PK/Pdt/2020, hubungan hukum para pihak pada dasarnya adalah utang piutang, tetapi kemudian dibungkus dengan PPJB, kuasa menjual, maupun AJB agar kreditur dapat menguasai objek jaminan apabila debitur wanprestasi. Kondisi tersebut menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yaitu ketika pihak yang memiliki kekuatan ekonomi lebih besar memanfaatkan keadaan terdesak pihak lain untuk memperoleh keuntungan yang tidak seimbang.

Kelima putusan tersebut juga menunjukkan bahwa unsur kehendak bebas sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata menjadi dasar utama dalam menilai sah atau tidaknya suatu PPJB. Menurut teori kehendak (*wilstheorie*), suatu perjanjian harus lahir dari kesepakatan bebas tanpa tekanan, paksaan, atau penyalahgunaan keadaan. Dalam seluruh perkara tersebut, para pihak yang berada dalam kesulitan ekonomi dipaksa menerima syarat-syarat yang berat demi memperoleh pinjaman uang. MA menilai bahwa PPJB yang dibuat bukanlah transaksi jual beli yang sesungguhnya, melainkan perjanjian semu (*schijn handeling*) yang menyembunyikan hubungan utang piutang.

Selain bertentangan dengan Pasal 1320 KUHPerdara, beberapa putusan juga menegaskan adanya pelanggaran terhadap Pasal 1337 KUHPerdara mengenai causa yang halal dan Pasal 1338 KUHPerdara mengenai asas kebebasan berkontrak. Kebebasan berkontrak tidak dapat digunakan untuk membenarkan perjanjian yang lahir dari ketidakseimbangan dan eksploitasi ekonomi. Dalam Putusan Nomor 414 K/Pdt/2019, MA bahkan menegaskan adanya pelanggaran terhadap Pasal 1178 KUHPerdara tentang larangan milik beding, yaitu larangan bagi kreditur untuk secara otomatis memiliki barang jaminan ketika debitur gagal membayar utang. Dengan demikian, penggunaan PPJB sebagai alat pengalihan hak atas objek jaminan dipandang sebagai bentuk penyelundupan hukum yang tidak dibenarkan.

Pada perspektif teori penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), kelima putusan tersebut memperlihatkan adanya ketidakseimbangan posisi tawar antara kreditur dan debitur. Pihak kreditur yang memiliki kekuatan ekonomi lebih besar memanfaatkan kelemahan, kebutuhan mendesak, dan ketidaktahuan hukum debitur untuk membuat PPJB, kuasa menjual, maupun AJB yang merugikan pihak debitur. Dalam teori ini, perjanjian dapat dibatalkan apabila salah satu pihak menggunakan kondisi terdesak pihak lain untuk memperoleh persetujuan. MA dalam beberapa putusan menyatakan bahwa PPJB yang dibuat dalam hubungan utang piutang tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena bertentangan dengan asas keadilan, kepatutan, dan itikad baik dalam hukum perjanjian.

Secara keseluruhan, kelima putusan tersebut memberikan perlindungan hukum kepada pihak yang lemah dalam hubungan kontraktual serta menegaskan bahwa PPJB tidak boleh digunakan sebagai alat penguasaan objek jaminan utang. Putusan-putusan tersebut juga menekankan pentingnya peran notaris untuk memastikan bahwa perjanjian dibuat berdasarkan kehendak bebas, tidak mengandung penyalahgunaan keadaan, dan benar-benar mencerminkan hubungan hukum yang sebenarnya. Dengan demikian, PPJB sebagai perjanjian obligatoir menurut teori Herlien Budiono hanya boleh digunakan sebagai pendahuluan menuju jual beli yang nyata, bukan sebagai sarana penyamaran hubungan utang piutang yang bertentangan dengan hukum dan asas keadilan.

B. PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP DEBITUR ATAS AKIBAT HUKUM TERHADAP PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT SEBAGAI BENTUK JAMINAN UTANG PIUTANG

1. Kedudukan dan Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang didasari Karena Utang Piutang

Meskipun PPJB dibuat dalam bentuk akta autentik oleh Notaris, hal tersebut tidak serta merta menjadikan Notaris bertanggung jawab terhadap substansi atau maksud tersembunyi dari para pihak dari adanya perjanjian tersebut, khususnya dalam hal ini jika PPJB tersebut sebenarnya bukan ditujukan sebagai transaksi

jual beli yang sah, melainkan hanya sebagai jaminan atas utang piutang.¹²⁷ Selama tidak ada pelanggaran hukum secara nyata dan prosedur formal terpenuhi, dalam artian seperti misalnya, Notaris tidak mengetahui maksud sebenarnya dari para pihak atas adanya perjanjian tersebut, maka notaris tidak dapat diminta pertanggungjawaban apabila isi perjanjian ternyata dimanfaatkan untuk tujuan lain di luar praktik hukum yang lazim.¹²⁸ Notaris pada dasarnya hanya bertindak sebagai pejabat umum yang berwenang mencatat kesepakatan para pihak, namun bukan sebagai penilai niat atau motif di balik perjanjian yang disodorkan oleh para pihak.¹²⁹

Akta PPJB, AJB dan Kuasa Menjual yang digunakan untuk menjamin pelunasan utang piutang adalah contoh dari penyalahgunaan bentuk perjanjian.¹³⁰ Dalam hukum perdata, jual beli dan utang piutang adalah dua perjanjian bernama (*nominat*) yang memiliki tujuan dan konsekuensi hukum yang berbeda. Jual beli bertujuan untuk memindahkan hak milik, sedangkan pinjam meminjam (utang piutang) melahirkan kewajiban untuk mengembalikan dalam jumlah dan bentuk yang sama.¹³¹ Ketika suatu perjanjian utang piutang disamakan

¹²⁷ Septian Nugraha, Apa Itu PPJB Notaris? Ini Fungsi, Syarat dan Biaya Pembuatannya, 99 Panduan Properti, Diakses pada <https://www.99.co/id/panduan/ppjb-notaris/>, 11 Agustus 2025

¹²⁸ Habib Adjie, Hukum Notaris Indonesia, Bandung: Refika Aditama, 2008, hlm. 74

¹²⁹ (Tanpa Nama), Apakah PPJB Harus di Hadapan Notaris? Ini Penjelasan dan Aturannya!, Astana Kemang Residences and Mall, Diakses pada <https://asthanakemang.co.id/blog/apakah-ppjb-harus-di-hadapan-notaris/>, tanggal 08 Agustus 2025

¹³⁰ Moch. Dani Pratama Huzaini, Status Hukum Praktik PPJB di atas Perjanjian Utang Piutang, Hukumonline.com, Diakses pada <https://www.hukumonline.com/stories/article/lt6704fa33515d3/status-hukum-praktik-ppjb-di-atas-perjanjian-utang-piutang/>, tanggal 8 Agustus 2025

¹³¹ Chatherine Ausustine, Pertanggung Jawaban Notaris Atas Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum, Jakarta: Universitas Indonesia, 2011, hlm. 10.

dalam bentuk PPJB, maka secara hukum dapat dianggap sebagai bentuk penyelundupan hukum dan melanggar asas kepatutan sebagaimana tertuang dalam Pasal 1339 KUHPerdara.¹³²

Notaris hanya mencatat apa yang dinyatakan oleh para pihak secara formal dalam akta.¹³³ Selama para pihak menyatakan bahwa mereka menghendaki transaksi jual beli melalui PPJB dan telah memenuhi persyaratan formil perjanjian, maka notaris tidak memiliki kewenangan untuk menilai apakah sesungguhnya itu merupakan jual beli sungguhan atau sekadar jaminan utang. Kecuali jika ditemukan bukti bahwa Notaris mengetahui adanya penipuan, paksaan, atau manipulasi yang dilakukan oleh salah satu pihak, atau bahkan ikut terlibat maka Notaris bisa dimintai pertanggungjawaban secara etika atau hukum. Jika tidak, maka tanggung jawab sepenuhnya berada pada para pihak yang menandatangani akta tersebut. menunjukkan pemahaman para pihak atas substansi hukum dari perjanjian yang mereka buat. Meskipun akta dibuat oleh notaris dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna, namun jika substansi perjanjiannya bertentangan dengan hukum atau asas keadilan, maka tetap dapat dibatalkan oleh pengadilan. Banyak kasus menunjukkan bahwa PPJB yang dibuat atas dasar utang piutang kemudian disengketakan karena pada hakikatnya tidak pernah ada

¹³² Renata Christha Auli, Asas-asas dalam Pasal 1338 KUH Perdata, HukumOnline.com, Diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/>, 9 Agustus 2025

¹³³ Ghansam Anand, Jenis-Jenis Akta yang Dibuat oleh Notaris, HukumOnline.com, Diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-akta-yang-dibuat-oleh-notaris-dengan-akta-yang-dibuat-di-hadapan-notaris-cl1996/>, tanggal 10 Agustus 2025.

kesepakatan jual beli yang nyata. Dalam kondisi ini, PPJB tidak lagi dianggap sebagai bukti perjanjian jual beli, melainkan sebagai bagian dari instrumen jaminan utang yang bisa dikatan cacat hukum.

Dengan demikian, keberadaan notaris dalam pembuatan PPJB tidak serta merta melegalkan atau memperkuat substansi perjanjian yang menyalahi maksud hukum. Para pihak tetap harus berhati-hati dalam menyusun perjanjian, terutama jika perjanjian tersebut melibatkan hak atas tanah atau properti. Notaris bertugas mencatat secara objektif dan legal¹³⁴, namun tidak dapat dijadikan pihak yang bertanggung jawab atas substansi jika terjadi penyimpangan atau penyalahgunaan bentuk perjanjian oleh para pihak.

Kekuatan hukum dan perlindungan yang diberikan terhadap para pihak sangat bergantung pada bentuk atau jenis akta yang digunakan dalam perjanjian tersebut. PPJB dapat dibuat dalam dua bentuk, yakni akta di bawah tangan dan akta autentik.¹³⁵ Apabila PPJB dibuat secara di bawah tangan (tanpa melibatkan notaris), maka kekuatan hukumnya terbatas dan hanya berlaku sebagai alat bukti permulaan tertulis yang dapat disangkal atau dipertanyakan keabsahannya di pengadilan.¹³⁶

¹³⁴ (Tanpa Nama), Fungsi dan Tugas Notaris dalam Hukum Indonesia, Office Orent, Diakses pada <https://vorentoffice.co.id/blog/article/fungsi-dan-tugas-notaris-dalam-hukum>, 11 Agustus 2025

¹³⁵ Wilson Pompana, Mengenal Fungsi PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah, HukumOnline.com, diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d/>, 12 Agustus 2025

¹³⁶ (Tanpa Nama), Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Terhindar dari Penipuan, Cermati.com, Diakses pada <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>, 12 Agustus 2025

Sebaliknya, jika PPJB dibuat oleh atau di hadapan notaris, maka dokumen tersebut menjadi akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata.¹³⁷ Kekuatan pembuktian sempurna ini berarti bahwa isi dan tanggal dari akta autentik tidak bisa dibantah kecuali dengan pembuktian sebaliknya yang sangat kuat. Akta autentik tersebut dianggap benar adanya dan telah sesuai dengan hukum, sehingga memberikan perlindungan hukum yang lebih tinggi terhadap para pihak dalam perjanjian, baik dalam proses penyelesaian sengketa maupun sebagai dasar hukum dalam mengklaim hak di kemudian hari.¹³⁸

Pada konteks PPJB, keberadaan akta autentik menjadi penting karena tidak jarang perjanjian ini digunakan dalam situasi yang rumit, seperti transaksi properti yang belum selesai dibangun (*pre-project selling*), atau sebagai jaminan dalam utang piutang yang dapat berisiko tinggi jika tidak ada jaminan hukum yang kuat. Notaris sebagai pejabat umum berperan menjaga keseimbangan kepentingan dan memastikan bahwa perjanjian tersebut dibuat secara sah, cermat, dan adil bagi semua pihak yang terlibat.

¹³⁷ Albert Aries, Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Alat Bukti, HukumOnline.com, Diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti-lt53d8fec20b060/>, tanggal 13 Agustus 2025

¹³⁸ Cut Datin Imanal Putri, Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Sebagai Dasar Dilakukannya Peralihan Hak Atas Tanah, Sip Law Firm, Diakses pada <https://siplawfirm.id/5495/?lang=id>, tanggal 13 Agustus 2025

2. Bentuk Perlindungan Hukum Preventif dan Represif terhadap Debitur

PPJB yang berbasis utang piutang pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang lahir dari hubungan hukum perdata antara kreditur dan debitur. Dalam praktik, PPJB sering digunakan sebagai instrumen jaminan pelunasan utang, khususnya ketika objek perjanjian berupa tanah atau bangunan belum dapat dilakukan jual beli secara definitif. Kondisi ini menempatkan debitur pada posisi yang relatif lemah, sehingga perlindungan hukum menjadi aspek penting untuk menjamin kepastian dan keadilan hukum.

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam PPJB berbasis utang piutang tidak dapat dilepaskan dari konsep perlindungan hukum secara umum sebagaimana dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan mencegah terjadinya sengketa sejak awal perjanjian, sedangkan perlindungan represif berfungsi menyelesaikan sengketa yang telah terjadi melalui mekanisme hukum yang tersedia.¹³⁹

Perlindungan hukum preventif terhadap debitur tercermin sejak tahap pembentukan perjanjian. Pasal 1320 KUH Perdata mengatur empat syarat sah nya perjanjian, yaitu kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Pemenuhan syarat ini menjadi benteng awal perlindungan debitur agar tidak terikat pada perjanjian yang cacat hukum atau merugikan secara sepihak.

¹³⁹ Peter Mahmud Marsuki, Pengantar Ilmu Hukum, Loc.Cit. hlm. 117

Dari perspektif hukum kenotariatan, peran notaris juga menjadi krusial dalam memastikan adanya perlindungan hukum. Terlebih apabila melihat ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf e UUN, notaris memiliki kewenangan untuk memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak terkait akta yang dibuatnya. Kewajiban ini tidak bersifat administratif semata, melainkan merupakan bentuk perlindungan hukum agar para pihak memahami secara utuh konsekuensi dari perjanjian yang mereka buat. Dalam konteks PPJB yang berkaitan dengan utang piutang, notaris dinilai untuk mampu menjelaskan bahwa perjanjian tersebut bukan merupakan instrumen jaminan yang sah untuk pengalihan hak atas tanah.

Selain itu, asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata memberikan ruang bagi debitur untuk menyepakati klausul-klausul PPJB secara sadar dan sukarela. Namun kebebasan tersebut dibatasi oleh itikad baik sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata, sehingga kreditur tidak diperkenankan memasukkan klausul yang menekan atau menyalahgunakan keadaan debitur.

Perlindungan preventif juga tercermin dalam kewajiban adanya kejelasan objek dan prestasi dalam PPJB. Pasal 1333 KUH Perdata mengharuskan objek perjanjian ditentukan secara jelas agar debitur mengetahui secara pasti hak dan kewajibannya. Dalam PPJB berbasis utang piutang, kejelasan ini penting untuk

mencegah penafsiran sepihak yang dapat merugikan debitur, khususnya terkait mekanisme pelunasan dan akibat wanprestasi.¹⁴⁰

Pada perspektif hukum agraria, perlindungan preventif bagi debitur juga berkaitan dengan keabsahan objek tanah yang dijadikan dasar PPJB. UUPA dan peraturan pelaksanaannya mengharuskan tanah yang diperjanjikan bebas sengketa dan memenuhi syarat materiil serta formil. Hal ini melindungi debitur agar tidak kehilangan hak atas tanah akibat perjanjian yang sejak awal tidak memenuhi ketentuan hukum.

Namun demikian, meskipun perlindungan preventif telah diupayakan, dalam praktik tetap dimungkinkan terjadinya wanprestasi atau perselisihan. Dalam konteks ini, perlindungan hukum represif bagi debitur menjadi relevan. Perlindungan represif bertujuan memberikan sarana pemulihan hak ketika debitur menghadapi tuntutan yang tidak proporsional atau tindakan sewenang-wenang dari kreditur.

Salah satu bentuk perlindungan represif adalah hak debitur untuk mengajukan pembelaan di pengadilan perdata apabila kreditur menuntut pelaksanaan PPJB secara tidak adil. Pasal 1243 KUH Perdata mengatur bahwa ganti rugi akibat wanprestasi hanya dapat dituntut apabila debitur benar-benar lalai memenuhi kewajibannya. Dengan demikian, tidak setiap keterlambatan atau

¹⁴⁰ Salim H.S., Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, Loc.Cit, hlm. 27

ketidakmampuan membayar utang dapat langsung dibebani sanksi yang memberatkan.

Lebih lanjut, kegagalan debitur dalam memenuhi kewajiban utang piutang tidak serta-merta dapat dikriminalisasi. Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia secara tegas melarang pemidanaan seseorang semata-mata karena ketidakmampuannya memenuhi kewajiban perjanjian. Ketentuan ini menjadi bentuk perlindungan represif penting terhadap potensi penyalahgunaan hukum pidana dalam sengketa perdata.

Perlindungan represif juga diperkuat oleh larangan keterlibatan aparat penegak hukum dalam penagihan utang. Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 2003 tentang Peraturan Disiplin Anggota Kepolisian Negara Republik Indonesia melarang anggota kepolisian bertindak sebagai penagih utang atau perantara dalam perkara perdata. Larangan ini melindungi debitur dari tekanan non-yuridis yang melanggar hak asasi dan asas *due process of law*.¹⁴¹

Prinsip kepastian hukum sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch mengharuskan penerapan hukum yang konsisten dan adil. Oleh karena itu, pengadilan tidak hanya menilai aspek formal perjanjian, tetapi juga substansi keadilan bagi debitur.

Dengan demikian, perlindungan hukum terhadap debitur dalam PPJB berbasis utang piutang terwujud melalui kombinasi perlindungan preventif dan

¹⁴¹ Dian Dwi Jayanti, Loc.Cit.

represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui pemenuhan syarat sah perjanjian, asas itikad baik, dan kejelasan objek perjanjian, sedangkan perlindungan represif diberikan melalui mekanisme peradilan, jaminan HAM, serta pembatasan penggunaan instrumen pidana. Kedua bentuk perlindungan tersebut saling melengkapi untuk menjamin kepastian hukum, keadilan, dan keseimbangan posisi para pihak dalam hubungan hukum perdata.

Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam PPJB terbagi dalam dua kategori, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran sejak awal melalui pengaturan hukum, seperti perjanjian tertulis yang jelas dan transparan, kewajiban penjual untuk menjamin objek transaksi bebas dari gangguan hukum, serta pencantuman hak dan kewajiban yang setara di antara para pihak. Contohnya adalah kewajiban penjual sesuai Pasal 1491 KUHPerdara untuk menjamin objek jual beli dari segala cacat tersembunyi dan gangguan hukum dari pihak lain.

Perlindungan hukum represif baru diberikan apabila terjadi pelanggaran atau sengketa, misalnya ketika salah satu pihak melakukan wanprestasi dalam pelaksanaan isi PPJB. Dalam hal ini, perlindungan diberikan dalam bentuk sanksi atau proses hukum melalui pengadilan. Jika PPJB dibuat dalam bentuk akta autentik, maka pengadilan akan mengakui dan mempertimbangkan akta tersebut sebagai alat bukti yang sah dan kuat dalam menentukan kebenaran perjanjian. Sebaliknya, jika hanya berupa akta di bawah tangan, pengadilan akan lebih berhati-hati dan menilai bukti tambahan lain untuk memperkuat klaim.

Posisi konsumen dalam perjanjian PPJB juga harus mendapat perhatian khusus karena dalam kenyataan di lapangan, konsumen sering kali berada dalam posisi yang lebih lemah dibanding pelaku usaha atau pengembang.¹⁴² Oleh karena itu, agar perjanjian dibuat secara transparan dan disusun oleh pihak ketiga yang netral seperti notaris, agar perlindungan terhadap konsumen tetap terjaga. Konsumen juga dapat meminta jaminan atau perlindungan tambahan, seperti menahan SHM di pihak ketiga, untuk menjamin pemenuhan kewajiban dari pihak penjual.

3. Implementasi Perlindungan Hukum terhadap Debitur ditinjau dari beberapa Putusan Pengadilan

Berikut ini penjabaran bentuk perlindungan hukum terhadap debitur atas akibat hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor : 3160 K/PDT/2010

Bentuk perlindungan hukum terhadap debitur dalam PPJB yang didasari hubungan utang piutang dapat dilihat secara jelas dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 3160 K/Pdt/2010. Dalam perkara tersebut, MA melalui pertimbangan Pengadilan Tinggi Semarang memberikan perlindungan kepada debitur dengan membatalkan Akta PPJB, Kuasa Menjual, dan Akta

¹⁴² Az. Nasution, Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia, Jakarta: Grasindo 2000, hlm 9.

Pengosongan karena terbukti bahwa hubungan hukum para pihak sebenarnya adalah utang piutang dengan jaminan tanah, bukan jual beli yang sesungguhnya. Perlindungan hukum tersebut didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sahnya perjanjian, khususnya unsur causa yang halal, serta Pasal 1337 KUHPerdara yang melarang sebab perjanjian yang bertentangan dengan hukum dan kepatutan. Pengadilan menilai bahwa PPJB yang dibuat hanya merupakan jual beli pura-pura (*schijn handeling*) untuk menyamarkan hubungan utang piutang.

Pada putusan tersebut, perlindungan hukum terhadap debitur juga tampak dari pengakuan hakim terhadap adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Debitur berada dalam kondisi ekonomi yang mendesak sehingga tidak memiliki posisi tawar yang seimbang ketika menandatangani PPJB, Kuasa Menjual, dan Akta Pengosongan. Bahkan dari pinjaman sebesar Rp120.000.000,-, debitur hanya menerima sekitar Rp87.300.000,- karena dipotong bunga dan biaya lainnya. Keadaan tersebut menunjukkan adanya eksploitasi ekonomi oleh pihak kreditur terhadap pihak yang lemah. Berdasarkan teori *misbruik van omstandigheden*, suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila lahir dari ketidakseimbangan posisi para pihak dan adanya pemanfaatan kondisi terdesak pihak lain untuk memperoleh keuntungan yang tidak patut.

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam putusan ini juga terlihat dari penegasan hakim bahwa jaminan atas utang yang berkaitan dengan tanah

seharusnya menggunakan mekanisme Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, bukan melalui PPJB dan kuasa menjual. Penggunaan PPJB sebagai jaminan utang dinilai sebagai bentuk penyelundupan hukum karena bertujuan mempermudah penguasaan objek jaminan oleh kreditur apabila debitur wanprestasi. Oleh sebab itu, pengadilan membatalkan seluruh akta yang dibuat dan menyatakan bahwa hubungan hukum para pihak hanyalah utang piutang dengan jaminan tanah. Hal ini menjadi bentuk perlindungan hukum preventif dan represif terhadap debitur agar tidak kehilangan hak miliknya secara melawan hukum.

Selain itu, perlindungan hukum terhadap debitur juga diwujudkan melalui penerapan Pasal 1339 KUHPerdota yang menegaskan bahwa suatu perjanjian harus sesuai dengan kepatutan, kebiasaan, dan undang-undang. Dalam perkara ini, pengadilan menilai bahwa pembuatan PPJB, Kuasa Menjual, dan Akta Pengosongan dalam hubungan utang piutang merupakan tindakan yang tidak patut dan bertentangan dengan asas itikad baik. Hakim menilai bahwa kreditur telah memanfaatkan kelemahan ekonomi debitur untuk memperoleh keuntungan melalui perjanjian yang tampak sah secara formal tetapi cacat secara substansi. Oleh karena itu, perlindungan hukum diberikan dengan cara membatalkan akta-akta tersebut agar debitur tetap memperoleh hak atas tanah dan bangunan miliknya.

Secara keseluruhan, Putusan Mahkamah Agung Nomor 3160 K/Pdt/2010 menunjukkan bahwa hukum perdata Indonesia memberikan perlindungan

kepada debitur dari praktik penyalahgunaan keadaan dalam pembuatan PPJB yang disamakan sebagai jual beli. Perlindungan tersebut dilakukan melalui pembatalan perjanjian yang tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPdata, bertentangan dengan causa yang halal dalam Pasal 1337 KUHPdata, serta melanggar asas kepatutan dan itikad baik dalam Pasal 1339 KUHPdata. Putusan ini juga menegaskan bahwa teori penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) dapat dijadikan dasar untuk melindungi pihak yang lemah secara ekonomi agar tidak kehilangan hak miliknya akibat perjanjian semu yang dibuat di bawah tekanan keadaan.

2. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2017

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2017, bentuk perlindungan hukum terhadap debitur terlihat dari sikap MA yang membatalkan seluruh rangkaian PPJB, kuasa menjual, dan perjanjian pengosongan yang dibuat antara para pihak karena hubungan hukum yang sebenarnya bukanlah jual beli murni, melainkan utang piutang dengan jaminan tanah dan bangunan. Pada awalnya, para penggugat selaku debitur meminjam uang kepada tergugat sebesar Rp1.000.000.000,-, namun kemudian dibuat Akta PPJB Nomor 1 tanggal 1 Agustus 2013, Akta Kuasa Menjual Nomor 2, dan Akta Pengosongan Nomor 3 di hadapan notaris. Dalam akta tersebut dicantumkan nilai jual beli sebesar Rp1.250.000.000,- dan debitur diberikan hak membeli kembali dengan harga Rp1.900.000.000,- dalam jangka waktu tertentu. Mahkamah Agung menilai bahwa konstruksi tersebut bukan jual beli

yang sebenarnya, melainkan bentuk pengamanan utang dengan memanfaatkan PPJB sebagai alat penguasaan jaminan.

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam perkara ini tampak dari penerapan prinsip bahwa suatu perjanjian harus dibuat berdasarkan itikad baik dan tidak boleh mengandung penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Dalam perkara ini, debitur berada dalam posisi ekonomi yang lemah dan membutuhkan dana secara mendesak sehingga menerima syarat-syarat yang memberatkan dari kreditur. Hal tersebut terlihat dari adanya potongan Rp250.000.000,- yang disebut sebagai biaya administrasi dan cicilan pertama, sehingga debitur tidak menerima penuh nilai yang diperjanjikan. Selain itu, debitur juga diwajibkan membeli kembali objek dengan harga yang jauh lebih tinggi dari nilai pinjaman awal. Mahkamah Agung menilai adanya ketidakseimbangan yang sangat nyata antara hak dan kewajiban para pihak, sehingga hubungan hukum tersebut mencerminkan eksploitasi ekonomi terhadap debitur.

Pada pertimbangannya, MA memberikan perlindungan hukum dengan menyatakan bahwa hubungan hukum antara para pihak merupakan utang piutang yang dijamin dengan tanah dan bangunan, bukan jual beli murni. Oleh karena itu, penggunaan PPJB dan kuasa menjual untuk mengalihkan hak milik debitur dipandang bertentangan dengan prinsip hukum jaminan dan asas kepatutan. Pertimbangan ini sejalan dengan Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian dan Pasal 1337 KUHPerdara mengenai sebab yang halal.

Sebab yang sebenarnya dalam perkara ini adalah utang piutang, namun disamarkan dalam bentuk jual beli dengan hak membeli kembali. Mahkamah Agung menilai praktik tersebut sebagai bentuk penyelundupan hukum yang tidak dapat dibenarkan karena bertujuan menguasai objek jaminan secara tidak patut.

Bentuk perlindungan hukum lainnya diberikan melalui pembatalan seluruh akta yang dibuat, termasuk Akta PPJB, Akta Kuasa Menjual, dan Akta Pengosongan. Mahkamah Agung menyatakan seluruh akta tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena lahir dari hubungan hukum yang cacat secara substansi. Selain itu, MA memerintahkan agar Sertifikat Hak Milik Nomor 02439/Pondok Pucung dikembalikan kepada para penggugat selaku debitur. Putusan ini menunjukkan bahwa hukum memberikan perlindungan terhadap hak milik debitur agar tidak beralih secara melawan hukum akibat penggunaan PPJB sebagai sarana jaminan utang terselubung.

Secara keseluruhan, Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2017 menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap debitur dapat dilakukan melalui pembatalan perjanjian yang mengandung penyalahgunaan keadaan dan ketidakseimbangan posisi tawar. MA menilai bahwa penggunaan PPJB dalam hubungan utang piutang tidak dapat dibenarkan apabila bertujuan untuk mempermudah penguasaan objek jaminan oleh kreditur. Pertimbangan tersebut selaras dengan teori penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yaitu ketika pihak yang memiliki kekuatan ekonomi lebih besar memanfaatkan

keadaan terdesak pihak lain untuk memperoleh keuntungan yang tidak wajar. Oleh sebab itu, putusan ini menjadi bentuk perlindungan represif terhadap debitur agar tidak kehilangan hak atas tanah dan bangunannya akibat perjanjian semu yang bertentangan dengan asas keadilan, kepatutan, dan itikad baik dalam hukum perjanjian.

3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 1733 K/Pdt/2019

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1733 K/Pdt/2019, bentuk perlindungan hukum terhadap debitur terlihat dari pembatalan seluruh rangkaian PPJB, Kuasa Untuk Menjual, dan Akta Jual Beli yang dibuat atas objek tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 108/Kelurahan Seririt. Dalam perkara ini, hubungan hukum para pihak pada awalnya berasal dari utang piutang dengan jaminan tanah, namun kemudian diubah menjadi seolah-olah transaksi jual beli melalui Pengikatan Jual Beli Nomor 12/2006, Kuasa Untuk Menjual Nomor 13/2006, dan Akta Jual Beli Nomor 212 Tahun 2006. Pengadilan Negeri Singaraja yang kemudian dikuatkan Pengadilan Tinggi Denpasar menyatakan bahwa seluruh akta tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum karena dibuat berdasarkan hubungan hukum yang disamarkan.

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam putusan ini tampak dari pengakuan MA bahwa telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Mahkamah Agung secara tegas menyatakan bahwa jual beli yang dilakukan para pihak sebenarnya berasal dari hubungan utang piutang

dengan jaminan tanah, sehingga perubahan hubungan tersebut menjadi jual beli merupakan “perjanjian semu” yang bertujuan menggantikan hubungan utang piutang. Tindakan tersebut dipandang sebagai bentuk penyalahgunaan keadaan karena pihak yang lebih kuat memanfaatkan kondisi ekonomi pihak lain untuk memperoleh penguasaan atas objek tanah melalui mekanisme formal jual beli.

Pada perspektif perlindungan hukum, MA menerapkan prinsip Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sah perjanjian, khususnya unsur kesepakatan dan causa yang halal. Meskipun secara formal dibuat di hadapan notaris dan PPAT, substansi hubungan hukum para pihak ternyata tidak mencerminkan jual beli yang sesungguhnya. Oleh karena itu, perjanjian tersebut dinilai sebagai perjanjian semu (*schijn handeling*) yang bertentangan dengan Pasal 1337 KUHPerdata karena sebab yang digunakan tidak halal dan bertujuan menyamarkan hubungan utang piutang. Dengan demikian, Mahkamah Agung memberikan perlindungan kepada debitur dengan menyatakan bahwa seluruh akta yang timbul dari hubungan hukum tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Bentuk perlindungan hukum lainnya terlihat dari perintah pengadilan untuk mengembalikan hak atas tanah kepada pihak yang berhak dan mencoret sertifikat yang telah dialihkan secara melawan hukum. Pengadilan menyatakan bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor 108/Kelurahan Seririt yang telah dialihkan kepada pihak lain tidak mempunyai kekuatan hukum dan harus dikembalikan seperti keadaan semula. Hal ini menunjukkan bahwa hukum memberikan

perlindungan terhadap debitur agar tidak kehilangan hak miliknya akibat penggunaan PPJB dan kuasa menjual sebagai alat penguasaan jaminan utang secara terselubung.

Secara keseluruhan, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1733 K/Pdt/2019 menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap debitur dapat dilakukan melalui pembatalan perjanjian yang lahir dari penyalahgunaan keadaan dan hubungan hukum semu. Mahkamah Agung menilai bahwa penggunaan PPJB, kuasa menjual, dan AJB dalam hubungan utang piutang tidak dapat dibenarkan apabila bertujuan mengalihkan hak milik debitur secara tidak patut. Pertimbangan tersebut sejalan dengan teori *misbruik van omstandigheden*, yaitu ketika pihak yang memiliki posisi lebih kuat memanfaatkan keadaan mendesak pihak lain untuk memperoleh keuntungan yang tidak seimbang. Oleh sebab itu, putusan ini menjadi bentuk perlindungan represif bagi debitur agar tetap memperoleh kepastian dan perlindungan atas hak miliknya sesuai asas keadilan, itikad baik, dan kepatutan dalam hukum perjanjian..

4. Putusan Mahkamah Agung Nomor 414 K/Pdt/2019

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 414 K/Pdt/2019, bentuk perlindungan hukum terhadap debitur terlihat dari pertimbangan Mahkamah Agung yang membatalkan konstruksi PPJB dan Akta Jual Beli yang sebenarnya dibuat dalam hubungan utang piutang. Pada awalnya, penggugat mengklaim adanya transaksi jual beli yang sah berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 280 tanggal 13 Mei 2014 dan Akta Kuasa Menjual Nomor

281 atas tanah dan bangunan milik para tergugat di Desa Jarakan, Kabupaten Tulungagung. Pengadilan Negeri Tulungagung dan Pengadilan Tinggi Jawa Timur bahkan menyatakan PPJB, Kuasa Menjual, dan AJB tersebut sah serta menetapkan penggugat sebagai pemilik sah objek sengketa.

Namun dalam tingkat kasasi, MA menemukan bahwa hubungan hukum para pihak sebenarnya bukan jual beli, melainkan utang piutang dengan jaminan tanah. Hal tersebut dibuktikan dengan adanya “uang titip” sejumlah Rp6.500.000,-, Rp100.000.000,-, dan Rp90.000.000,- yang disertai bunga Rp2.500.000,- per bulan. Selain itu, penggugat juga masih melakukan penagihan bunga kepada para tergugat setiap bulan. Fakta tersebut menunjukkan bahwa PPJB dibuat hanya sebagai jaminan atas utang para tergugat. MA menilai bahwa hubungan hukum tersebut merupakan bentuk penyelundupan hukum karena utang piutang disamarkan menjadi jual beli.

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam perkara ini tampak dari pengakuan Mahkamah Agung terhadap adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Mahkamah Agung secara tegas menyatakan bahwa PPJB dan AJB dibuat dengan memanfaatkan kondisi para tergugat yang lemah secara ekonomi dan kurang memahami hukum. Keadaan tersebut dimanfaatkan oleh pihak kreditur untuk memperoleh penguasaan atas objek jaminan melalui mekanisme jual beli. Dalam teori *misbruik van omstandigheden*, suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila salah satu pihak memanfaatkan keadaan terdesak, ketergantungan, atau kelemahan pihak lain

untuk memperoleh keuntungan yang tidak seimbang. Oleh karena itu, Mahkamah Agung menilai bahwa PPJB dan AJB tersebut cacat secara substansi dan harus dinyatakan batal demi hukum.

MA memberikan perlindungan hukum kepada debitur dengan menerapkan Pasal 1178 KUHPerdota mengenai larangan milik beding. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menegaskan bahwa dalam hubungan utang piutang, objek jaminan tidak dapat secara otomatis beralih menjadi milik kreditur apabila debitur tidak mampu membayar utang. Ketentuan Pasal 1178 KUHPerdota menyebutkan bahwa setiap janji yang memberikan hak kepada kreditur untuk langsung memiliki barang jaminan adalah batal demi hukum. Oleh karena itu, penggunaan PPJB dan AJB untuk mengalihkan hak milik atas tanah jaminan dipandang sebagai bentuk penghindaran terhadap ketentuan hukum jaminan dan tidak dapat dibenarkan.

Secara keseluruhan, Putusan Mahkamah Agung Nomor 414 K/Pdt/2019 menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap debitur dilakukan melalui pembatalan PPJB dan AJB yang lahir dari penyalahgunaan keadaan dan hubungan hukum semu. Mahkamah Agung menegaskan bahwa perjanjian yang secara formal tampak sebagai jual beli tidak dapat dibenarkan apabila substansinya adalah utang piutang dengan jaminan tanah. Perlindungan hukum tersebut didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdota mengenai syarat sah perjanjian, Pasal 1337 KUHPerdota mengenai causa yang halal, serta Pasal 1178 KUHPerdota mengenai larangan milik beding. Putusan ini menjadi

bentuk perlindungan represif terhadap debitur agar tidak kehilangan hak miliknya akibat praktik penyamaran hubungan utang piutang melalui PPJB dan AJB yang bertentangan dengan asas keadilan, itikad baik, dan kepatutan dalam hukum perjanjian.

5. Putusan Mahkamah Agung Nomor 106 PK/Pdt/2020

Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 106 PK/Pdt/2020, bentuk perlindungan hukum terhadap debitur terlihat dari pertimbangan Mahkamah Agung yang menyatakan batal terhadap rangkaian Akta Kuasa Menjual, PPJB, dan AJB yang dibuat dalam hubungan utang piutang. Perkara ini bermula ketika para penggugat yang sedang mengalami kesulitan ekonomi meminjam uang kepada tergugat dengan menjaminkan tanah dan bangunan di kawasan Taman Alfa Indah, Jakarta Selatan. Dalam praktiknya, hubungan utang piutang tersebut kemudian dituangkan ke dalam Akta Pengakuan Hutang, Surat Penyerahan Barang Jaminan, Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006, serta PPJB Nomor 04 Tahun 2006 dan PPJB Nomor 45 Tahun 2008. Para penggugat kemudian menggugat karena menilai bahwa seluruh akta tersebut dibuat bukan sebagai transaksi jual beli yang sebenarnya, melainkan sebagai sarana penguasaan objek jaminan oleh kreditur.

Perlindungan hukum terhadap debitur dalam perkara ini tampak dari pengakuan pengadilan bahwa telah terjadi penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang kemudian dikuatkan Mahkamah Agung menyatakan bahwa tergugat telah memanfaatkan

kondisi ekonomi para penggugat yang sedang mengalami kesulitan keuangan untuk memperoleh penguasaan atas objek tanah dan bangunan melalui PPJB dan Kuasa Menjual. Bahkan secara tegas disebutkan bahwa para tergugat telah melakukan “perbuatan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*)” terhadap para penggugat. Oleh karena itu, Akta Kuasa Menjual Nomor 04 Tahun 2006, PPJB Nomor 04 Tahun 2006, PPJB Nomor 45 Tahun 2008, dan AJB Nomor 109 Tahun 2008 dinyatakan batal demi hukum karena dibuat berdasarkan penyalahgunaan keadaan.

MA memberikan perlindungan hukum terhadap debitur melalui penerapan asas kehendak bebas dalam Pasal 1320 KUHPdata. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menilai bahwa para penggugat menandatangani surat kuasa mutlak dan PPJB bukan dalam keadaan bebas, melainkan karena tekanan kebutuhan ekonomi yang mendesak. Hal tersebut menunjukkan bahwa unsur kesepakatan dalam perjanjian telah cacat karena lahir dari undue influence atau pengaruh yang tidak wajar. Selain itu, penggunaan surat kuasa mutlak untuk mengalihkan objek jaminan juga dipandang bertentangan dengan asas kepatutan dan itikad baik sebagaimana tercermin dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata. Oleh karena itu, MA menilai bahwa seluruh perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan harus dibatalkan.

Bentuk perlindungan hukum lainnya tampak dari pembatalan AJB dan Sertifikat Hak Milik yang telah diterbitkan atas nama pihak kreditur. Pengadilan Tinggi DKI Jakarta menyatakan bahwa AJB Nomor 109 Tahun

2008 serta Sertifikat Hak Milik Nomor 3770/Petukangan Utara tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat karena lahir dari hubungan hukum yang cacat. Dengan demikian, hukum memberikan perlindungan terhadap hak milik debitur agar tidak beralih secara melawan hukum akibat penggunaan PPJB dan kuasa mutlak sebagai sarana penguasaan jaminan utang. Perlindungan ini juga menunjukkan bahwa dalam hubungan utang piutang, objek jaminan tidak dapat secara otomatis dimiliki oleh kreditur tanpa melalui mekanisme hukum jaminan yang benar.

Secara keseluruhan, Putusan Mahkamah Agung Nomor 106 PK/Pdt/2020 menegaskan bahwa perlindungan hukum terhadap debitur dapat dilakukan melalui pembatalan perjanjian yang lahir dari penyalahgunaan keadaan dan ketidakseimbangan posisi tawar para pihak. Mahkamah Agung menilai bahwa penggunaan PPJB, surat kuasa mutlak, dan AJB dalam hubungan utang piutang merupakan bentuk penyelundupan hukum apabila bertujuan menguasai objek jaminan secara tidak patut. Pertimbangan tersebut sejalan dengan teori *misbruik van omstandigheden*, yaitu ketika pihak yang memiliki kekuatan ekonomi lebih besar memanfaatkan keadaan lemah dan terdesak pihak lain untuk memperoleh keuntungan. Oleh karena itu, putusan ini menjadi bentuk perlindungan represif terhadap debitur agar tetap memperoleh kepastian hukum dan perlindungan atas hak miliknya sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara, Pasal 1337 KUHPerdara, dan asas itikad baik dalam hukum perjanjian.

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3160 K/Pdt/2010, 2848 K/Pdt/2017, 1733 K/Pdt/2019, 414 K/Pdt/2019, dan 106 PK/Pdt/2020, dapat disimpulkan bahwa bentuk perlindungan hukum terhadap debitur atas akibat hukum terhadap PPJB yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang diberikan melalui pembatalan PPJB, kuasa menjual, AJB, maupun sertifikat hak atas tanah yang terbukti dibuat bukan sebagai transaksi jual beli yang sesungguhnya, melainkan hanya sebagai sarana penguasaan jaminan utang oleh kreditur. Mahkamah Agung dalam putusan-putusan tersebut menilai bahwa hubungan hukum para pihak pada hakikatnya adalah utang piutang dengan jaminan tanah, sehingga penggunaan PPJB untuk menyamakan hubungan tersebut merupakan bentuk perjanjian semu (*schijn handeling*) dan penyelundupan hukum. Perlindungan hukum tersebut didasarkan pada Pasal 1320 KUHPerdara mengenai syarat sah perjanjian, Pasal 1337 KUHPerdara mengenai causa yang halal, Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara mengenai asas itikad baik, Pasal 1339 KUHPerdara mengenai kepatutan dalam perjanjian, serta Pasal 1178 KUHPerdara mengenai larangan milik beding yang melarang kreditur secara otomatis memiliki objek jaminan apabila debitur wanprestasi.

Selain itu, seluruh putusan tersebut juga menegaskan adanya unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*), yaitu ketika pihak kreditur yang memiliki posisi ekonomi lebih kuat memanfaatkan keadaan debitur yang sedang mengalami kesulitan ekonomi, terdesak kebutuhan, atau memiliki posisi tawar yang lemah untuk memperoleh keuntungan melalui PPJB dan kuasa

menjual. Dalam teori *misbruik van omstandigheden*, suatu perjanjian dapat dibatalkan apabila persetujuan lahir karena adanya tekanan keadaan dan ketidakseimbangan posisi para pihak. Oleh karena itu, MA memberikan perlindungan hukum represif kepada debitur dengan membatalkan perjanjian-perjanjian tersebut serta mengembalikan hak atas tanah kepada pihak yang berhak. Putusan-putusan ini menunjukkan bahwa hukum perdata Indonesia tidak hanya melindungi kepastian kontrak, tetapi juga menjamin keadilan, keseimbangan, dan perlindungan terhadap pihak yang lemah agar tidak kehilangan hak miliknya akibat praktik penyamaran hubungan utang piutang melalui PPJB.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Berdasarkan pada pembahasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa akibat hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang adalah bahwa perjanjian tersebut tidak sah dan dapat batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian.
2. Perlindungan hukum terhadap debitur atas akibat hukum terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hak atas tanah yang dibuat sebagai bentuk jaminan utang piutang dapat dilakukan dalam bentuk perlindungan preventif maupun represif, perlindungan preventif dapat dilakukan dengan menekankan substansi perjanjian, adanya itikad baik, dan keabsahan perjanjian dari pihak yang terlibat. Meskipun PPJB dibuat dalam bentuk akta autentik oleh notaris dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna, hal tersebut tidak serta-merta menjamin keabsahan substansi jika perjanjian tersebut menyimpang dari maksud hukum yang sebenarnya atau dijadikan alat untuk menyelundupkan hukum, maka Perlindungan represif berdasarkan pada kelima putusan tersebut diatas menunjukkan perlindungan hukum represif kepada debitur tetap dapat diberikan oleh pengadilan, seperti

keputusan berupa pembatalan suatu perjanjian dengan dinyatakan bahwa perjanjian tersebut tidak sah atau batal demi hukum.

B. Saran

1. Bahwa setiap pihak yang akan membuat PPJB hendaknya memiliki pemahaman yang komprehensif mengenai fungsi, sifat, serta akibat hukum dari perjanjian tersebut. PPJB idealnya digunakan sebagai instrumen pendahuluan untuk pelaksanaan jual beli yang sah secara hukum, bukan sebagai sarana pengikatan utang piutang. Dalam pembuatannya, para pihak wajib memastikan kejelasan maksud hukum dari perjanjian tersebut sehingga dapat dipertanggungjawabkan.
2. Para pihak, khususnya kreditur dan debitur, perlu memahami bahwa penggunaan PPJB sebagai jaminan atas utang bertentangan dengan tujuan hukum perjanjian tersebut. Para pihak dalam hal ini seharusnya menggunakan lembaga jaminan yang sah, yang dalam hal ini adalah Hak Tanggungan. Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang wajib memastikan bahwa isi perjanjian tidak bertentangan dengan ketentuan hukum. Notaris juga wajib menjalankan fungsi penyuluhan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2) huruf e UUJN, guna memastikan para pihak memahami secara utuh isi dan hukum suatu perjanjian sehingga dengan demikian, perlindungan hukum bagi para pihak dapat terjamin dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Nomor 3160 K/Pdt/2010

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2848 K/Pdt/2017

Putusan Mahkamah Agung Nomor 414 K/Pdt/2019

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1733 K/Pdt/2019

Putusan Mahkamah Agung Nomor 106 PK/Pdt/2020

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006.

Buku

Adjie, Habib. 2008. Hukum Notaris Indonesia. Refika Aditama. Bandung.

Ali, Achmad. 2012. Hukum Pembuktian Perdata. Kencana. Jakarta.

- Andasasmita, Komar. 1983. *Notaris Selayang Pandang*, Cetakan 2. Alumni. Bandung.
- Anshori, Abdul Ghofur. 2006. *Filsafat Hukum Sejarah, Aliran dan Pemaknaan*. Gajah Mada University Press. Yogyakarta.
- Asshiddiqi, Jimly. 2003. *Independen dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Majalah Renvoi Edisi 3.
- Ausustine, Chatherine. 2011. *Pertanggung Jawaban Notaris Atas Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum*. Universitas Indonesia. Jakarta.
- Bakri, Muhammad. 2007. *Hak Menguasai Tanah oleh Negara: Paradigma Baru untuk Reformasi*, Cetakan 1. Citra Media. Yogyakarta.
- Boediono, Herlian. 2010. *Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Burgink, J.J.H. 1999. *Refleksi Tentang Hukum*, Terjemahan Oleh B. Arief Sidharta. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Burgink, J.J.H. 1999. *Refleksi Tentang Hukum*, Terjemahan Oleh B. Arief Sidharta. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Darmodiharjo, Darji. 2004. *Pokok-Pokok Filsafat Hukum*. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Friedrich, Carl Joachim. 2004. *Filsafat Hukum Perspektif Historis*. Nuansa dan Nusamedia. Bandung.
- Garner, Bryan A. 2009. *Black's Law Dictionary*, Ninth Edition. West, St. Paul.
- Harahap, M. Yahya. 1986. *Segi-segi Hukum Perjanjian*. Alumni. Bandung.
- Hariri, Wawan Muhwan. 2011. *Hukum Perikatan, Dilengkapi Hukum Perikatan Dalam Islam*. Pustaka Setia. Bandung.
- Hariri, Wawan Muhwan. 2019. *Hukum Perikatan di lengkapi hukum perikatan dalam Islam*, Cet. X. Pustaka Setia. Bandung.
- Hartono, Sunaryati. 1975. *Peranan Kesadaran Hukum Rakyat dalam Pembaharuan Hukum, Kertas Kerja pada Simposium Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Masa Transisi*. BPHN-Bina Cipta. Jakarta.

- Hatta, Mohammad. 2019. Politik, Kebangsaan, Ekonomi (1926-1977). Kompas Media Nusantara. Jakarta.
- Hernoko, Agus Yudha. 2014. Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komersial. Kencana Prenadamedia Group. Jakarta.
- HS, Salim. 2008. Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW). Sinar Grafika. Jakarta.
- HS, Salim. 2010. Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Sinar Grafika. Jakarta.
- HS, Salim. 2017. Teknik Pembuatan Akta Perjanjian (TPA Dua). Rajawali Pers. Jakarta.
- HS, Salim. 2019. Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW). Sinar Grafika. Jakarta.
- Hutauruk, Rufinus Hotmalana. 2013. Penanggulangan Kejahatan Korporasi Melalui Pendekatan Restoratif Suatu Terobosan Hukum. Sinar Grafika. Jakarta.
- Isnaeni, Moch. 2016. Perjanjian Jual Beli. Refika Aditama. Bandung.
- Karsadi. 2019. Pendidikan Pancasila di PerguruanTinggi, Upaya Membangun Moral Bangsa. PustakaPelajar. Yogyakarta.
- Kelsen, Hans. 2009. Dasar-Dasar Hukum Normatif. Nusa Media. Jakarta.
- Marwan, M dan Jimmy P. 2009. Kamus Hukum, Cetakan 1. Reality Publisher. Surabaya.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2008. Pengantar Ilmu Hukum. Kencana. Jakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2016. *Penelitian Hukum (edisi Revisi)* Cetakan 12. Prenada Media Group. Jakarta.
- Mayangsari, Ayunda Cahya, Suci Hartati dan Tiyas Vika Widyastuti. 2024. Tanggung Jawab Hukum Dalam Keterlambatan Pembayaran Pinjaman Online Sistem Revolving. Nasya Expanding Management. Pekalongan.
- Miller, Roger LeRoy dan Gayland A.Jentz. 2003. Business Law Today. Thomson. South Western.
- Miru, Ahmadi. 2007. Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Mohammad. 2019. Mohammad Hatta Politik, Kebangsaan, Ekonomi (1926-1977). Kompas Media Nusantara. Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. 2014. Hukum Perikatan Indonesia. Citra Aditya Bakti. Bandung.

- Nasution, Az. 2010. Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia. Grasindo. Jakarta.
- Noor, Aslan. 2003. Konsepsi Hak Milik atas Tanah bagi Bangsa Indonesiadi Tinjau dari Hak Asasi Manusia. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Notodisoerjo, R. Soegondo. 1982. Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan. Rajawali Press. Jakarta.
- Panggabean, Henry P. 1992. Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik van Omstandigheden) Sebagai Alasan (Baru) Untuk Pembatalan Perjanjian (Berbagai Perkembangan Hukum di Belanda), Edisi Revisi, Liberty. Yogyakarta.
- Pasaribu, Chairuman dan Suhrawardi K. Lubis. 1994. Hukum Perjanjian dalam Islam. Sinar Grafika. Jakarta.
- Pugung, Solahudin. 2021. Perihal Tanah Dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT. Budi Utama. Yogyakarta.
- Purba, Hasim. 2022. Hukum Perikatan dan Perjanjian. Sinar Grafika. Jakarta.
- Rahardjo, Handri. 2009. Hukum Perjanjian di Indonesia. Pustaka Yustisia. Jakarta.
- Rahardjo, Satjipto. 1979. Hukum dan Perubahan Sosial. Alumni. Bandung.
- Rahardjo, Satjipto. 1979. Hukum dan Perubahan Sosial. Alumni. Bandung.
- Rahardjo, Soetjipto. 1983. Permasalahan Hukum di Indonesia. Alumni. Bandung.
- Santoso, Urip. 2016. Pejabat Pembuat Akta Tanah (Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta). Prenadamedia Group. Jakarta.
- Satrio, J. 1995. Hukum Perikatan, Perikatan Lahir dari Perjanjian, Buku II. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Satrio, J. 2014. Wanprestasi Menurut KUHPdata, Doktrin, dan Yurisprudensi, Cetakan ke II. Citra Aditia Bakti. Bandung.
- Satrio, PJ. 2001. Hukum Perikatan, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian: Buku I. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Setiarja, A. Gunawan Dialektika. 2001. Hukum Dan Moral Dalam Pembangunan Masyarakat Indonesia. Penerbit Kanisus. Yogyakarta.
- Setiawan, I Ketut Oka. 2015. Hukum Perikatan. Sinar Grafika. Jakarta.

- Siahaan, Rudy Haposan. 2017. Hukum Perikatan Indonesia Teori dan Perkembangannya. Intelegensia Media. Malang.
- Simanjutak. 2017. Hukum Perdata Indonesia. Kencana Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 1986. Renungan tentang Hukum. Rajawali. Jakarta.
- Soekanto, Soerjono. 2004. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum. Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Soeroso, R. 2011. Pengantar Ilmu Hukum. Sinar Grafika. Jakarta.
- Stone, Richard. 2002. Principle of Contract Law. Cavendish Publishing Limited. London.
- Subekti, R dan R Tjitrosudibio. 1980. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Cetakan Ke-12. Pradnya Paramita. Jakarta.
- Subekti, R. 1990. Hukum Perjanjian Cetakan Kedua Belas. Intermesa. Jakarta.
- Subekti, R. 1996. Hukum Perjanjian. Intermesa. Jakarta.
- Subekti. 1995. Aneka Perjanjian. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Sutedi, Adrian. 2010. Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan Keempat. Sinar Grafika. Jakarta.
- Syaifuddin, Muhammad. 2016. Hukum Kontrak: Memahami Kontrak Dalam Perspektif Filsafat, Teori, Dogmatik, dan Praktik Hukum (Seri Pengayaan Hukum Perikatan). Mandar Maju. Bandung.
- Syarief, Elza. 2012. Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan. Kepustakaan Populer Gramedia. Jakarta.
- Tobing, GHS. Lumban. 1996. Peraturan Jabatan Notaris. Erlangga. Jakarta.
- Usman, Rachmadi. 2011. Hukum Jaminan Keperdataan. Sinar Grafika. Jakarta.
- Westra, N. N. Partadnya, 1994. Penyalahgunaan Keadaan dalam Hukum Perjanjian. Kertha Patrika. Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Udayana Edisi Khusus.
- Yahman. 2016. Karakteristik Wanprestasi & Tindak Pidana Penipuan. Prenada Media. Jakarta.

Jurnal/Artikel

- Alam, Azhar. Dewi Permata Sari, dan Bobby Habibi. "Penyuluhan Etika Hutang Piutang Dalam Islam Di Dusun Bendosari Kabupaten Sukoharjo." *Amaliah: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*. 4(1). 2020.
- Alfons, Mujiburohman dan A.D., Sutaryono. Penerbitan Dan Pembatalan Sertifikat Hak Atas Tanah Karena Cacat Administrasi. *Jurnal Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Riau*, 10 (2). 2021.
- Aminulah. "Implementasi Nilai-Nilai Pancasila Dalam Kehidupan Bermasyarakat". *Jurnal Ilmiah IKIP Mataram*, 3(1). 2023.
- Apandy, Puteri Asyifa Octavia dan Panji Adam. "Pentingnya hukum perlindungan konsumen dalam jual beli." *Jurnal Manajemen & Bisnis Jayakarta* 3.1. 2021.
- Aprilia, Ade Dwi dan Agus Supriyo. "Jual Beli Tanah Yang Bersertifikat Dijamin Hutang Menurut Uu No. 5 Tahun 1960." *Madani Legal Review* 6.2. 2022.
- Arum, Giovanni Aditya. "Konsep Keadilan (Iustitia) Perspektif St. Thomas Aquinas dan Relevansinya Bagi Pemaknaan Sila V Pancasila". *Lumen Veritatis: Jurnal Filsafat dan Teologi*. Volume 10, Fakultas Filsafat Universitas Katolik Widya Mandira. Kupang, 2019.
- Asril, Juli. "Beberapa Permasalahan Terkait Hak Tanggungan Sebagai Lembaga Jaminan Atas Tanah". *Jurnal Ilmiah MEA*, 4 (2), 2020.
- Bandem, I. Wayan, Wayan Wisadnya, dan Timoteus Mordan. "Akibat hukum perbuatan wanprestasi dalam Perjanjian Hutang-Piutang". *Jurnal Ilmiah Raad Kertha*. 3(1). 2020.
- Clarins, Sharon. "Penerapan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Omstandigheden) Dalam Putusan Pengadilan Indonesia." "Dharmasiswa" *Jurnal Program Magister Hukum FHUI* 1 (4). 2022.
- Dewitasari, Yulia dan Cakabawa, Putu Tuni. "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian". *E-Jurnal Universitas Udayana*, 2011.

- Dewitasari, Yulia dan Cakabawa, Putu Tunj. "Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian". E-Jurnal Universitas Udayana. 2011.
- Haryanto, Steven Galileo, M. Sudirman, dan Benny Djaja. "Perlindungan Hukum Pembeli dalam Akta PPJB Lunas Tanpa Tengat Waktu: Risiko dan Peran Notaris." Jurnal Risalah Kenotariatan 6.1. 2025.
- Hernawati, R. A. S, dan Joko Trio Suroso. "Kepastian Hukum Dalam Hukum Investasi Di Indonesia Melalui Omnibus Law." Jurnal Ilmiah Manajemen, Ekonomi, & Akuntansi (MEA) 4.1 2020.
- Istanti dan Akhmad Khisni. "Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta Ppat." Jurnal Akta. 4.2. 2017.
- Maharani, Amara Ayu dan Sri Laksmi Anindita. "Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli." UNES Law Review. 7.1. 2024.
- Ningtyas, Dina Catur Ayu. "Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA." Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916) 3.01. 2023.
- Putri, Intan Manisa Aulia, Mulyani Djakaria, dan Yusuf Saepul Zamil. "Akibat Hukum Klausula Pemutusan Secara Sepihak Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Milik Atas Tanah." Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan 3.2. 2020.
- Riansyah, Ahmad et al. "Penerapan Asas Itikad Baik Dalam Pelaksanaan Perjanjian Jual Beli Tanah." *Consensus: Jurnal Ilmu Hukum* 1.2. 2022.
- Sanjaya, Sem. "Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Objeknya Sama Dengan Perjanjian Jual Beli Dengan Hak Membeli Kembali (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 509 K/Pdt/2020)." Indonesian Notary. 3.4. 2021.
- Saraswati, Mairiska Alya dan Anang Shophan Tornado. "Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dengan Sistem Penjualan Pra-Pembangunan (*Pre-Selling Project*) Properti Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)." Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum. 3.3. 2025.

- Satrianingsih, P.N dan N.,Wirasila. "Peralihan Hak Milik Atas Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Di Bawah Tangan". 7 (7). 2018.
- Sidik, Miftahuljannah, Nur M. Kasim, dan Sri Nanang Kamba. "Penyelesaian sengketa jual beli tanah waris." Jurnal Pendidikan dan Ilmu Sosial (JUPENDIS). 1.3. 2023.
- Sukananda, Satria dan Wahyu Adi Mudiparwanto. "Akibat Hukum Terhadap Perjanjian yang Mengandung Cacat Kehendak Berupa Kesesatan atau Kekhilafan (Dwaling) di Dalam Sistem Hukum Indonesia." Justitia Jurnal Hukum 4 (1). 2020.
- Syahfitri, Triyana. "Tinjauan Yuridis Jual Beli Menurut Hukum Perdata". *Jurnal Hukum Das Sollen* 2.2. 2018.
- Tiodor, Atricia Caroline dan Murendah Tjahyani. "Pembuktian Wanprestasi Perjanjian Utang Piutang Secara Lisan." Krisna Law: Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Krisnadwipayana 5.1. 2023.
- Triningsih, Anna dan Zaka Firma Aditya. "Pembaharuan Penguasaan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Konstitusi." Jurnal Rechts Vinding: Media Pembinaan Hukum Nasional. 8.3 2019.
- Umardani, Mohamad Kharis. "Jual Beli Berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Dan Hukum Islam (Al Qur'an-Hadist) Secara Tidak Tunai." Journal of Islamic Law Studies (JILS) Volume. 4.1. 2020.
- Wahyuni, Sry, Baso Mading dan Zulkifli Makkawaru. "Analisis Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Milik Atas Tanah Di Kota Makassar." Jurnal Paradigma Administrasi Negara 3.2. 2021.
- Widjaja, Gunawan dan Samsuto Samsuto. "Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan Terhadap Aspek Keabsahan Dan Penyelesaian Sengketa." Sinergi: Jurnal Riset Ilmiah. 1.4. 2024.
- Yori, Aurelius Kasimirus, Very Werson Sutanto, dan Rosa Patricia. "Pertimbangan Hakim Dalam Memutuskan Besaran Bunga Moratoir: Analisis Putusan No: 04/Pdt. G/2011/PN Gto dan Putusan No: 13/Pdt. G/2020/PN Tar." Bureaucracy Journal: Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance. 4.2. 2024.

Internet

- (Tanpa Nama). Apakah PPJB Harus di Hadapan Notaris? Ini Penjelasan dan Aturannya!. Astana Kemang Residences and Mall. diakses pada <https://asthanakemang.co.id/blog/apakah-ppjb-harus-di-hadapan-notaris/>. tanggal 08 Agustus 2025.
- (Tanpa Nama). Fungsi dan Tugas Notaris dalam Hukum Indonesia. Office Orent. diakses pada <https://vorentoffice.co.id/blog/article/fungsi-dan-tugas-notaris-dalam-hukum>. tanggal 11 Agustus 2025.
- (Tanpa Nama). Kementerian ATR/BPN Tingkatkan Pelayanan Melalui Implementasi Layanan Pertanahan Elektronik. Diakses pada <https://www.atrbpn.go.id/berita/kementerian-atrbpn-tingkatkan-pelayanan-melalui-implementasi-layanan-pertanahan-elektronik>. tanggal 8 Agustus 2025.
- (Tanpa Nama). Pahami Arti PPJB, PJB, dan AJB Agar Terhindar dari Penipuan. Cermati.com. diakses pada <https://www.cermati.com/artikel/pahami-arti-ppjb-pjb-dan-ajb-agar-anda-terhindar-dari-penipuan>. tanggal 12 Agustus 2025.
- (Tanpa Nama). Pengertian PPAT dan Apa Perbedaannya dengan Notaris, IBLAM School of Law. diakses pada <https://iblam.ac.id/2023/12/15/pengertian-ppat-dan-apa-perbedaannya-dengan-notaris/>. pada 7 Agustus 2025.
- (Tanpa Nama). Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hukumonline.com. diakses pada <https://www.hukumonline.com/pusatdata/detail/11693/peraturan-pemerintah-nomor-24-tahun-1997/document/>. tanggal 8 Agustus 2025.
- (Tanpa Nama). Rincian Syarat Sah Perjanjian Pasal 1320 KUH Perdata. Hukumonline.com. Diakses pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/syarat-sah-perjanjian-di-mata-hukum-lt6273669575348/>. tanggal 5 Agustus 2025.
- Anand, Ghansam. Jenis-Jenis Akta yang Dibuat oleh Notaris. HukumOnline.com. diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perbedaan-akta-yang-dibuat-oleh-notaris-dengan-akta-yang-dibuat-di-hadapan-notaris-cl1996/>. tanggal 10 Agustus 2025.

- Aries, Albert. Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Alat Bukti. HukumOnline.com. diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/perjanjian-pengikatan-jual-beli-sebagai-alat-bukti-lt53d8fec20b060/>. tanggal 13 Agustus 2025.
- Auli, Renata Christha. Asas-asas dalam Pasal 1338 KUH Perdata. HukumOnline.com. diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/asas-asas-dalam-pasal-1338-kuh-perdata-lt6572e2d46785c/>. tanggal 9 Agustus 2025.
- Hendrik, Charren. Fungsi Notaris dan PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah. Perqara. diakses pada <https://perqara.com/blog/fungsi-notaris-dan-ppat-dalam-jual-beli-tanah/>. tanggal 10 Agustus 2025.
- Herniani, Fitria Novia. Mangkir Bayar Utang Bisa Dipidana? Begini Penjelasan Hukumnya. Hukumonline.com. Diakses pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/mangkir-bayar-utang-bisa-dipidana-begini-penjelasan-hukumnya-lt602e59f88d1eb/>. tanggal 6 Agustus 2025.
- Huzaini, Moch. Dani Pratama. Status Hukum Praktik PPJB di atas Perjanjian Utang Piutang. Hukumonline.com. diakses pada <https://www.hukumonline.com/stories/article/lt6704fa33515d3/status-hukum-praktik-ppjb-di-atas-perjanjian-utang-piutang/>. tanggal 8 Agustus 2025.
- Jayanti, Dian Dwi. Bisakah Orang yang Tidak Membayar Utang Dipidana?. Hukumonline.com. Diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/bisakah-orang-yang-tidak-membayar-utang-dipidana-lt57da49a2bfb95/> tanggal 5 Agustus 2025.
- Kamisidah. Mau Bikin Perjanjian, Yuk Simak Hal-Hal Apa Saja yang Harus Dipenuhi !, Artikel DJKN. Diakses pada <https://www.djkn.kemenkeu.go.id/artikel/baca/15872/Mau-Bikin-Perjanjian-Yuk-Simak-Hal-Hal-Apa-Saja-yang-Harus-Dipenuhi.html>. tanggal 4 Agustus 2025.
- Nugraha, Septian. Apa Itu PPJB Notaris? Ini Fungsi, Syarat dan Biaya Pembuatannya. 99 Panduan Properti. diakses pada <https://www.99.co/id/panduan/ppjb-notaris/>. 11 Agustus 2025.

- Oyong, Bambang S. Peraturan KBPN Nomor 8 tahun 2012, “Peraturan nomor 8 tahun 2012 dalam kajian Tugas Pekerjaan PPAT. diakses pada <http://bambangoyong.blokspot.com>. tanggal 6 Agustus 2025.
- Pompana, Wilson. Mengenal Fungsi PPJB dalam Proses Jual Beli Tanah. HukumOnline.com. diakses pada <https://www.hukumonline.com/klinik/a/PPJB-dalam-proses-jual-beli-tanah-lt6086d9ebd6b6d/>. tanggal 12 Agustus 2025.
- Putri, Cut Datin Imanal. Kekuatan Pembuktian Akta Otentik Sebagai Dasar Dilakukannya Peralihan Hak Atas Tanah. Sip Law Firm. diakses pada <https://siplawfirm.id/5495/?lang=id>. tanggal 13 Agustus 2025.
- Sinaga, Henry. Ironi PPAT dalam Merahasiakan Minuta Akta. Diakses pada <https://www.hukumonline.com/berita/a/ironi-ppat-dalam-merahasiakan-minuta-akta-lt61bc4da99fe11/>. tanggal 9 Agustus 2025.
- Wahyuni, Willa. Upaya Hukum Yang Bisa Ditempuh Bila Utang Tidak Dibayar, JDIH Kota Probolinggo. diakses pada <https://jdih.probolinggokota.go.id/2023/08/24/upaya-hukum-yang-bisa-ditempuh-bila-utang-tidak-dibayar/> pada 4 Agustus 2025.