

Perlindungan Hukum Bagi Pemberi Jaminan Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Sebagai Dasar Perjanjian Utang Piutang (Studi Kasus Nomor 2461 K/PDT/2019)

Angelia Wijaya*, Adinda Laura Fitria

Universitas Pelita Harapan, Indonesia

Email : angeliawijayaa@gmail.com*

Abstrak

Penelitian ini mengkaji perlindungan hukum bagi pemilik jaminan dalam perjanjian utang piutang yang didasarkan pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), dengan fokus pada Studi Kasus Putusan Nomor 2461 K/Pdt/2019. Permasalahan yang diangkat berawal dari penggunaan PPJB sebagai dasar perjanjian pinjam meminjam yang tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya terkait unsur kesepakatan yang tercemar oleh kekhilafan, penipuan, atau paksaan. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan empiris untuk menganalisis ketentuan perundang-undangan yang berlaku, termasuk regulasi mengenai peran notaris dalam pembuatan akta perjanjian. Hasil studi terhadap putusan menunjukkan bahwa meskipun PPJB dijadikan dasar pembebanan utang piutang, penerima jaminan tetap memiliki hak atas objek tanah yang dijadikan agunan. Pengadilan menyatakan sah pengalihan hak tersebut, sehingga menimbulkan pertanyaan terhadap perlindungan hukum kepada penerima jaminan berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap di persidangan. Perlindungan hukum preventif tercermin dalam pentingnya pembuatan perjanjian yang sah dan melibatkan notaris sebagai pejabat umum, sedangkan perlindungan hukum represif diwujudkan melalui pembatalan PPJB yang cacat hukum melalui gugatan perdata ke pengadilan. Selain itu, penelitian ini juga menekankan perlunya pelaporan kepada Majelis Pengawas Daerah (MPD) oleh pihak yang dirugikan sebagai bentuk pertanggungjawaban etik dan profesional terhadap notaris yang terlibat dalam pembuatan akta yang bermasalah. Temuan penelitian ini menggarisbawahi pentingnya kehati-hatian dalam penyusunan PPJB yang dijadikan dasar hubungan utang piutang, serta mempertegas peran strategis notaris dalam menjamin keabsahan perjanjian. Tesis ini merekomendasikan penguatan pengawasan terhadap praktik notaris dan peningkatan pemahaman hukum bagi para pihak terkait guna mewujudkan perlindungan hukum yang berkeadilan dan proporsional dalam transaksi yang melibatkan hak atas tanah.

Kata kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Pembatalan Perjanjian, Syarat Sah Perjanjian, Perlindungan Hukum, Jaminan Hak Atas Tanah, Notaris, Pasal 1320 KUHPerdata, Perjanjian Utang Piutang.

Abstract

This research examines the legal protection afforded to collateral owners in loan agreements based on Sale and Purchase Agreements (Perjanjian Pengikatan Jual Beli or PPJB), with a specific focus on the case study of Supreme Court Decision Number 2461 K/Pdt/2019. The issue under scrutiny arises from the use of a PPJB as the legal foundation for a loan agreement that does not meet the validity requirements stipulated in Article 1320 of the Indonesian Civil Code (KUHPerdata), particularly concerning the element of consent, which may be vitiated by mistake, fraud, or coercion. This research employs a normative and empirical juridical approach to analyze the relevant statutory provisions, including regulations pertaining to the role of notaries in the drafting of legal agreements. The findings from the case study indicate that although the PPJB was used as the basis for the debt obligation, the collateral recipient retained legal rights over the land object used as collateral. The court upheld the validity of the transfer of rights, raising questions regarding the scope of legal protection available to the collateral holder based on the legal facts revealed during the trial. Preventive legal protection is reflected in the necessity of drafting a valid agreement with the involvement of a notary as a public official, while repressive legal protection is implemented through the annulment of a legally defective PPJB via a civil lawsuit filed in court. Furthermore, this study emphasizes the importance of reporting to the Regional Supervisory Council (Majelis Pengawas Daerah or MPD) by the aggrieved party as a form of ethical and professional accountability for notaries involved in the preparation of flawed agreements. The research highlights the need for caution in drafting PPJBs that serve as the basis for debt relations and reinforces the strategic role of notaries in ensuring the legal validity of agreements. This thesis recommends strengthening oversight of notarial practices and improving legal literacy among involved parties in order to achieve fair and proportionate legal protection in transactions involving land rights.

Keywords: Sale and Purchase Binding Agreement, Contract Annulment, Validity of Agreement, Legal Protection, Land Collateral, Notary, Article 1320 Indonesian Civil Code, Loan Agreement.

Article Info:

Submitted: 00-00-00 **Final Revised:** 00-00-00 **Accepted:** 00-00-00 **Published:** 00-00-00

*Correspondence Author:
Email:



PENDAHULUAN

Di Indonesia, tanah merupakan aset berharga yang penggunaannya diatur melalui hak atas tanah yang memberi kewenangan kepada individu atau badan hukum untuk memanfaatkannya (Suryani & Putra, 2021). Hak ini dijamin oleh Pasal 28H ayat (4) UUD NRI 1945, yang menegaskan bahwa setiap orang berhak atas kepemilikan pribadi yang tidak boleh diambil secara sewenang-wenang (Rahmawati, 2020). Dalam masyarakat modern, dinamika pembangunan dan meningkatnya kebutuhan hidup mendorong terjadinya peralihan hak atas tanah, terutama melalui transaksi jual beli yang melibatkan perjanjian antara penjual dan pembeli (Fauzi & Hasan, 2019). Proses ini menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak serta memerlukan jaminan perlindungan hukum agar sah secara legal dan memberikan kepastian hukum, keadilan, serta kemanfaatan sebagaimana dikemukakan oleh Gustav Radbruch (Hartanto, 2018). Dalam hal ini, pelayanan jasa publik seperti notaris berperan penting dalam memastikan legalitas dan perlindungan hukum atas transaksi tersebut (Agustina, 2022). Selain itu, profesionalisme notaris dalam mengelola transaksi tanah berkontribusi pada penguatan sistem hukum tanah di Indonesia (Setiawan & Ardiansyah, 2021). Perlindungan hukum yang kuat terhadap transaksi jual beli tanah menjadi kunci untuk menciptakan kestabilan hukum dan ekonomi yang adil di masyarakat (Wahyu & Sari, 2020).

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), notaris adalah orang yang ditunjuk dan diberi kuasa oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, akta, dan sebagainya (Baharuddin et al., 2019). Peran notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang berwenang yang memiliki wewenang oleh negara untuk memberikan layanan kepada masyarakat dalam bidang hukum keperdataan khususnya membuat akta autentik (Simamora & Irawan, 2021). Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris ("UU 2/2014") menegaskan bahwa notaris memiliki kewenangan dalam pembuatan akta autentik yang berlaku secara hukum (Suryana & Aziz, 2020). Keberadaan notaris sebagai pihak yang memiliki kewenangan untuk memberikan jaminan hukum atas keaslian dokumen sangat penting dalam sistem hukum Indonesia (Santosa, 2018). Dengan demikian, notaris memiliki peran vital dalam menjaga integritas dan keabsahan setiap perjanjian yang dibuat oleh masyarakat (Hermawan, 2022). Selain itu, sebagai pejabat publik, notaris juga berperan dalam mendukung penciptaan pemerintahan yang transparan dan akuntabel (Wahyuningsih, 2021). Dalam konteks ini, notaris tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum bagi masyarakat (Aditya & Widiyanto, 2023).

"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya."

Sebagaimana telah disebutkan bahwa notaris memiliki wewenang untuk membuat akta autentik telah termaktub dalam Pasal 15 UU 2/ 2014 yang berbunyi:

"Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang"

Bentuk perjanjian, perikatan, atau suatu kesepakatan yang dibuat oleh Notaris memiliki 3 (tiga) bentuk yakni akta notarial, legalisasi, dan *waarmerking*, dimana ketiga bentuk tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda (Chairunnisa, 2020; Wardhani & Wardhana, 2020). Akta notarial memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan menurut undang-undang dan dibuat dihadapan notaris, sementara 2 (dua) bentuk lainnya dianggap sebagai surat dibawah tangan. Produk hukum yang dikeluarkan oleh seorang notaris yakni akta yang bersifat autentik. Akta autentik dedefinisikan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”) yang berbunyi:

“Akta Autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawaipegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”

Akta autentik yang dibuat oleh notaris dalam praktik jual beli hak atas tanah didasarkan pada perjanjian, yang menurut Black’s Law Dictionary dan KUHPerdato merupakan kesepakatan antara dua pihak atau lebih untuk menimbulkan kewajiban hukum. Dasar sahnya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato, yang meliputi kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal, serta didukung asas *pacta sunt servanda* dalam Pasal 1338 KUHPerdato, yang menyatakan bahwa perjanjian yang sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak. Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah menurut UU No. 5 Tahun 1960 harus dilakukan secara tunai, terang, dan nyata, namun jika belum terpenuhi, dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebelum dapat dilanjutkan ke pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Proses ini mencakup pembayaran pajak, pengecekan sertifikat, dan penandatanganan AJB, namun bisa tertunda karena kendala seperti ketidakhadiran pihak, status tanah yang masih diagunkan, atau proses pemecahan sertifikat.

Pada dasarnya, undang-undang tidak mengatur secara khusus mengenai ketentuan PPJB, namun PPJB termasuk dalam hukum perjanjian karena memiliki sifat terbuka sesuai dengan Buku III KUHPerdato, sehingga PPJB merupakan salah satu produk hukum yang lahir daripadanya. PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok (AJB) yang merupakan tujuan akhir para pihak. Diketahui, salah satu syarat pembuatan PPJB adalah wajib dinyatakan dalam akta notaris. Hal ini tertuang dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian 5 Pendahuluan Jual Beli Rumah (“PERMEN 11/PRT/M/2019”) berisikan sebagai berikut:

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta Notaris.”

PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) merupakan perjanjian awal yang dibuat di hadapan notaris sebagai bentuk kesepakatan para pihak, baik dalam bentuk PPJB lunas maupun tidak lunas, yang masing-masing memiliki konsekuensi hukum berbeda, termasuk pembuatan kuasa menjual. Namun dalam praktiknya, sering terjadi penyimpangan, seperti penggunaan PPJB untuk menyamakan hubungan utang piutang, yang berujung pada kerugian pihak debitur, sebagaimana dalam Putusan PN Jakarta Selatan No. 825/Pdt.G.Plw/2016/PN JKT.SEL, di mana PPJB dan kuasa menjual digunakan oleh kreditur untuk mengalihkan objek jaminan secara sepihak. Hal ini bertentangan dengan asas hukum jaminan yang melarang kreditur memiliki objek jaminan secara langsung. Kasus ini menyoroti celah hukum dalam penggunaan PPJB yang berpotensi disalahgunakan, serta perlunya penguatan pengawasan dan kejelasan norma dalam pembuatan akta oleh notaris agar tidak mengaburkan perbedaan antara perjanjian jual beli dan utang piutang. Oleh karena itu, penelitian ini bertujuan untuk mengkaji kedudukan hukum PPJB sebagai dasar perjanjian

utang piutang serta bentuk perlindungan hukum bagi pihak pemberi jaminan, guna menghindari ketidakadilan dan mencegah kekeliruan yang berulang dalam praktik hukum.

Penelitian terdahulu yang relevan telah membahas PPJB dalam konteks legalitas dan perlindungan hukum, namun masih terdapat celah penting. Penelitian Lumban Gaol (2019) meneliti keabsahan akta PPJB tanah sebagai dasar pembuatan AJB dan menyimpulkan bahwa PPJB yang dibuat secara sah dan tanpa penyalahgunaan dapat digunakan untuk peralihan hak atas tanah, sedangkan akta bermasalah tidak dapat dijadikan dasar pembuatan AJB. Meski mendalam, penelitian ini belum mengevaluasi penyalahgunaan PPJB sebagai alat utang-piutang yang dapat merugikan pemberi jaminan. Penelitian lainnya oleh Amir (2022) mengkaji status hukum PPJB sebelum pengembang pailit dan menemukan bahwa PPJB yang sah dan dibayar penuh oleh pembeli tidak termasuk dalam aset pailit pengembang, namun penelitian tersebut tidak memperhatikan praktik penyimpangan PPJB dan peran notaris dalam mencegah risiko konflik

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis posisi hukum PPJB dalam konstelasi utang-piutang serta bentuk perlindungan hukum bagi pemberi jaminan, khususnya dalam konteks penyalahgunaan PPJB. Secara teoretis, penelitian ini memperkaya literatur hukum perdata dan kenotariatan mengenai praktik PPJB. Secara praktis, temuan ini berguna sebagai dasar rekomendasi pembaruan regulasi dan prosedur notaris untuk mencegah penyalahgunaan PPJB dan melindungi pihak lemah dalam transaksi tanah.

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penulisan tesis ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif empiris yang pada dasarnya merupakan penggabungan antara pendekatan hukum normatif dengan adanya penambahan berbagai unsur empiris. Penelitian hukum normatif empiris mengenai implementasi ketentuan hukum normatif (undang-undang) dalam aksinya pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam suatu masyarakat. Dalam Penelitian ini menggunakan *Judicial Case Study* yang merupakan pendekatan studi kasus hukum karena konflik sehingga akan melibatkan campur tangan dengan pengadilan untuk memberikan keputusan penyelesaian (yurisprudensi).

Jenis Data

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif-empiris yang menggunakan dua jenis data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh melalui wawancara dengan Notaris, sementara data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Bahan hukum primer mencakup peraturan perundang-undangan seperti UUD NRI 1945, KUHPperdata, UU Hak Tanggungan, PP Pendaftaran Tanah, UU Jabatan Notaris, serta beberapa putusan pengadilan (PN, PT, dan MA). Bahan hukum sekunder meliputi buku ilmiah, tesis, disertasi, jurnal, artikel hukum, dan Kode Etik Notaris. Adapun bahan hukum tersier berupa buku non-hukum, kamus, dan sumber dari website. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang diperkuat oleh data primer guna memperoleh hasil yang komprehensif.

Cara Perolehan Data

Pada penelitian ini, digunakan dengan melalui studi kepustakaan. Studi kepustakaan yang umum dilakukan pada sebuah penelitian hukum yaitu dengan mengumpulkan data sekunder berupa bahan-bahan hukum, baik bahan hukum primer, sekunder serta tersier melalui data kepustakaan yang selanjutnya mencari serta mempelajari data-data yang dinilai relevan baik melalui peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal, ataupun internet yang menyangkut dengan permasalahan yang sedang diangkat. Selain itu di dukung dengan data primer yang diperoleh melalui wawancara secara langsung dengan Robby Halim, S.H., M.H., M.Kn., dan melalui *zoom* dengan Kiki Hertanto, S.H., Sp.N., untuk mendapatkan pemahaman yang lebih mendalam tentang isu-isu yang sedang diteliti, serta perspektif praktis yang mungkin tidak dapat ditemukan dalam literatur.

Jenis Pendekatan

Analisis data adalah penataan, peringkasan, dan penafsiran data untuk memperoleh jawaban terhadap pertanyaan-pertanyaan dalam perumusan masalah penelitian. Seperti diketahui, penelitian hukum adalah penelitian dengan menggunakan pendekatan asas-asas hukum, sistematika hukum, sinkronisasi hukum (vertikal dan horizontal), perbandingan hukum, dan kasus hukum. Penelitian ini merupakan pendekatan terhadap kasus hukum (*case study*), Pendekatan terhadap kasus hukum adalah menganalisis bahan-bahan hukum dengan berdasarkan kasus yang sudah ada dimasyarakat, seperti putusan yang sudah *inkracht* (berkekuatan hukum tetap). Kasus ini adalah fenomena hukum yang tercatat oleh lembaga yang berwenang untuk itu. Penelitian yang menggunakan pendekatan kasus putusan pengadilan yang sudah *inkracht* diutamakan melakukan analisa terhadap pertimbangan majelis hakimnya (*rasio decidendi*).

Analisa Data

Analisa data pada penelitian ini menguji kualitas substansi norma hukum, maka analisisnya bersifat kualitatif artinya rumusan pembenaran didasarkan pada kualitas dari pendapat-pendapat para ahli hukum, doktrin, teori, maupun dari rumusan norma hukum itu sendiri. Bahan hukum yang diperoleh dalam penelitian ini, yang berupa aturan perundang-undangan, artikel, dan sebagainya, penulis uraikan dan hubungkan sedemikian rupa, sehingga disajikan dalam kajian yang lebih sistematis guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan. Cara pengolahan bahan hukum dilakukan secara metode deduktif ataupun induktif. Dalam penelitian ini metode yang di gunakan adalah metode deduktif yakni menarik kesimpulan dari suatu permasalahan yang bersifat umum terhadap suatu permasalahan yang bersifat khusus.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2461 K/Pdt/2019

Di Indonesia terdapat kasus konkret terkait pengikatan jual beli yang dilatarbelakangi oleh hubungan utang piutang, yang diselesaikan melalui tiga tingkat peradilan: Pengadilan Negeri Jakarta Selatan (Putusan No. 825/Pdt.G.Plw/2016/PN JKT SEL), Pengadilan Tinggi DKI Jakarta (Putusan No. 282/PDT/2018/PT DKI), dan Mahkamah Agung (Putusan No. 2461 K/Pdt/2019). Perkara ini bermula saat Titi Istiwati (Pelawan) meminjam dana Rp500 juta dari Tika Puspasari (Terlawan III), namun hanya menerima Rp400 juta dan dijanjikan akan dilunasi dengan cicilan Rp28 juta per bulan. Sebagai jaminan, disepakati pengikatan jual beli atas tanah milik Pelawan di Jl. Benda Atas No. 62A, yang kemudian dituangkan dalam Akta PPJB dan Kuasa Jual tanggal 3 Oktober 2014. Setelah cicilan lunas (Rp476 juta), tanah tersebut dialihkan oleh Terlawan III ke Terlawan II (Asep Yusup Sumantri), lalu dijaminkan kepada PT Bank ANZ Indonesia (Terlawan I) atas pinjaman Rp3,5 miliar. Objek sengketa bahkan hampir dilelang, padahal masih dihuni oleh Pelawan. Pada tingkat pertama dan banding, hakim memenangkan Pelawan, namun pada tingkat kasasi Mahkamah Agung membatalkan putusan sebelumnya. Penulis akan menguraikan kronologi, substansi gugatan, pembuktian, dan pertimbangan hukum dari setiap tingkat peradilan untuk memperoleh pemahaman komprehensif atas dasar putusan tersebut.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, dalam pokok perkara, Pelawan meminta untuk memutus perlawanan *a quo* dengan amar sebagai berikut:

- 1) Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar;
- 2) Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- 3) Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Benda Atas No.62A, RT 007/RW 003, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No.3550/Cilandak

Timur, seluas 219 m², berdasarkan Surat Ukur No.00354/2010, tanggal 13 Oktober 2010 (Obyek Eksekusi);

- 4) Menyatakan tidak sah, tidak berkekuatan hukum serta mengangkat sita eksekusi yang dilaksanakan berdasarkan:
 - a. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.09/Del/2016/PN.Jkt.Sel. jo. No.63/2016 Eks jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.2702/2015, tanggal 29 April 2015, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.103/2015, tanggal 15 April 2015; dan
 - b. Berita Acara Sita Eksekusi No.09/Del/2016/PN.Jkt.Sel. jo. No.63/2016 Eks jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.2702/2015, tanggal 29 April 2015, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.103/2015, tanggal 15 April 2015.
- 5) Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lain.
- 6) Menghukum Terlawan I bersama-sama dengan Terlawan II untuk membayar biaya perkara.

Berdasarkan Pasal 1866 KUHPdata, alat pembuktian dalam hukum perdata meliputi bukti tertulis, bukti saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Dalam hal ini, penulis akan fokus keterangan saksi yang mana keterangan saksi yang diajukan oleh pihak-pihak memenuhi Pasal 1910 KUHPdata, sehingga saksi-saksi tersebut capak menjadi saksi. Keterangan saksi diajukan oleh Pelawan yakni R. Melani Rahmawati, S.H., M.Kn., selaku Notaris dan Terlawan III yakni saksi ahli.

Pelawan dan Terlawan III masing-masing mengajukan 1 (satu) orang saksi atas sumpah di persidangan menerangkan pada pokoknya. Pelawan mengajukan 1 (satu) orang saksi yaitu R. Melani Rahmawati, S.H., M.Kn., yang menerangkan dibawah sumpah pada pokoknya sesuai dengan Pasal 1911 KUHPdata dengan keterangan sebagai berikut:

- a. Bahwa saksi adalah notaris yang membuatkan PPJB antara Pelawan dengan Terlawan III;
- b. Bahwa sebenarnya antara Pelawan dan Terlawan III semata-mata melakukan perbuatan hukum pinjam meminjam uang dan buka jual beli murni dengan nilai Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah)
- c. Bahwa penerbitan salinan PPJB dengan nilai jual beli Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dilakukan atas perintah Terlawan III berdasarkan perubahan minuta akta yang diberikan oleh Terlawan III dan telah ditandatangani para pihak tapi tidak dihadapan saksi;
- d. Bahwa sampai saat ini saksi belum menerima honor atas pembuatan PPJB tersebut;
- e. Bahwa saksi tidak tahu kalau asset milik Pelawan telah dibaliknamakan kepada Terlawan III.

Selanjutnya, Terlawan III selain mengajukan surat bukti juga mengajukan 1 (satu) orang saksi ahli yang pada pokoknya telah memberi keterangan dan menerangkan dibawah sumpah dalam persidangan sebagai berikut:

- a. Bahwa notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grossi sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- b. Bahwa akta autentik adalah merupakan alat bukti yang sempurna bagi para pihak yang menyatakan kehendaknya dan persetujuan-persetujuannya dihadapan notaris, kemudian kehendak-kehendak dari para pihak tersebut dituangkan dalam bentuk minyta akta yang dibacakan kepada para pihak atau tidak dibacakan sesuai dengan kehendak para pihak, untuk selanjutnya dikeluarkan sebagai sallinan dan minuta terkait merupakan arsip negara dan bagian protokoler notaris.
- c. Bahwa apabila akta tersebut telah dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka akta yang dalam bentuk salinan tersebut dinyatakan sebagai alat bukti yang sempurna atau akta autentik yang berlaku sehingga tidak diperlukan lagi keterangan-

keterangan lainnya karena sudah alat bukti sempurna. Dalam hal ini, notaris tidak boleh berpihak kepada siapapun karena notaris bukanlah pihak dalam akta tersebut.

- d. Akta PPJB dan Akta Pengakuan Hutang adalah dua jenis akta yang berbeda. PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) adalah kesepakatan antara pihak-pihak untuk melakukan jual beli suatu objek, seperti tanah atau bangunan, dengan harga dan syarat tertentu. Sedangkan Akta Pengakuan Hutang adalah perjanjian yang menyatakan satu pihak mengakui utang kepada pihak lainnya, yang hanya berkaitan dengan jumlah uang pinjaman. Dalam hal ini, yang dibuat adalah Akta PPJB, bukan Akta Pengakuan Hutang atau yang serupa.
- e. Notaris diwajibkan untuk menjaga kerahasiaan isi akta dan tidak boleh mengungkapkan atau menjelaskan isinya kepada pihak manapun. Setelah memberikan salinan akta kepada pihak terkait, notaris dilarang membocorkan informasi tersebut. Notaris harus merahasiakan segala hal terkait akta yang dibuatnya. Jika terjadi ketidakjelasan dalam akta yang mengakibatkan kerugian, notaris bertanggung jawab penuh atas hal tersebut.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 825/Pdt.G.Plw/2016/PN JKT.SEL, Majelis Hakim menilai bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 Tanggal 3 Oktober 2014 antara Titi Istiwati (Pelawan) dan Tika Puspasari (Terlawan III) hanyalah kedok dari hubungan utang piutang, bukan jual beli murni. PPJB tersebut diterbitkan atas perintah Terlawan III berdasarkan minuta akta yang telah ditandatangani para pihak tanpa kehadiran Notaris, dan Notaris Raden Meliani Rahmawati mengaku tidak mengetahui bahwa tanah milik Pelawan telah dibalik nama ke Terlawan III. Hakim menilai telah terjadi penyelundupan hukum, karena seolah-olah terjadi jual beli padahal sebenarnya adalah pinjam meminjam dengan jaminan tanah. Karena belum adanya Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan, maka peralihan hak dari Pelawan ke Terlawan III, serta dari Terlawan III ke Terlawan II, dianggap tidak sah. Oleh sebab itu, Pelawan dinyatakan sebagai pemilik sah atas objek sengketa dan sita eksekusi atas objek tersebut harus dibatalkan, serta perlawanan Pelawan dikabulkan untuk sebagian.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 825/Pdt.G.Plw/2016/PN JKT.SEL, diantaranya Majelis Hakim memutuskan beberapa hal, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Pelawan adalah benar;
2. Mengabulkan perlawanan Pelawan untuk sebagian;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Benda Atas No. 62A, RT 007/RW 003, Kelurahan Cilandak, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 3550/Cilandak Timur, seluas 219 m², berdasarkan Surat Ukur Nomor: 00354/2010 tanggal 13 oktober 2010;
4. Menyatakan tidak, tidak berkekuatan hukum dan meminta agar Pengadilan Negeri Jakarta Selatan membatalkan/mengangkat sita eksekusi terhadap a) Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No.09/Del/2016/ PN.Jkt.Sel. jo. No.63/2016 Eks jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.2702/2015, tanggal 29 April 2015, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.103/2015, tanggal 15 April 2015; dan b) Berita Acara Sita Eksekusi No.09/Del/2016/PN.Jkt.Sel. jo. No.63/2016 Eks jo. Sertipikat Hak Tanggungan No.2702/2015, tanggal 29 April 2015, jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No.103/2015, tanggal 15 April 2015;
5. Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp5.536.000,- (lima juta lima ratus tiga puluh enam ribu rupiah);
6. Menolak Perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya.

Berdasarkan Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor: 282/PDT/2018/PT DKI, dalam pertimbangannya, setelah membaca dan mempelajari berkas perkara serta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 825/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel, Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar karena didasarkan pada fakta-fakta yang diperoleh sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, oleh karenanya, majelis hakim tingkat panding berpendapat bahwa

putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 825/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel tetap dipertahankan dan dikuatkan.

Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 282/PDT/2018/PT DKI, diantaranya Majelis Hakim memutuskan beberapa hal, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari kuasa Pembanding I semula Terlawan I terhadap Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 825/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 15 November 2017;
2. Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 825/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.Sel tanggal 15 November 2017 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding I semula Terlawan I, Pembanding II semula Terlawan III dan Terbanding II semula Terlawan II secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor: 2461 K/Pdt/2019, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan kasasi dari Pemohon Kasasi yakni Terlawan III (Tika Puspasari) dapat dibenarkan, *judex facti* telah salah menerapkan hukum. Mahkamah Agung menyatakan bahwa Obyek Eksekusi bukan milik Pelawan lagi karena telah dijual oleh Terlawan III dengan Akta Jual Beli Nomor 99 tanggal 10 Oktober 2013 dan Obyek Eksekusi terkait telah dijual kepada Terlawan II dengan Akta Jual Beli Nomor 270 tanggal 5 Desember 2014. Karenanya telah dijual, maka Obyek Eksekusi bukan lagi milik Pelawan sehingga perlawanan Pelawan tidak beralasan hukum.

Oleh karenanya, Mahkamah Agung berpendapat bahwa cukup alasan untuk membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor: 282/PDT/2018/PT DKI yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 285/Pdt.G.Plw/2016/PN.Jkt.SEL.

Bahwa berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2461 K/Pdt/2019, Majelis Hakim diantaranya Majelis Hakim memutuskan beberapa hal, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi TIKAS PUSPASARI tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 282/PDT/2018/PT DKI., tanggal 12 Juli 2018 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 825/Pdt.G.Plw/2016/ PN.Jkt.Sel., tanggal 15 November 2017
3. Menolak perlawanan Pelawan untuk seluruhnya
4. menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua Tingkat peradilan, yang dalam Tingkat kasasi sebesar Rp500.000,- (lima ratus ribu rupiah).

Hasil Wawancara

Hasil wawancara dengan Robby Halim, S.H., M.H., M.Kn., dan Kiki Hertanto, S.H., Sp.N., mengungkapkan bahwa penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar hubungan utang piutang merupakan bentuk penyelundupan hukum karena esensi utang piutang berbeda dengan jual beli; meskipun demikian, apabila dibuat secara sadar tanpa tekanan, perjanjian tersebut tetap sah secara hukum. Dalam hal ini, peran notaris dinilai keliru jika tidak menyesuaikan akta dengan kehendak para pihak, apalagi jika terdapat ketidaksesuaian substansi dan nilai transaksi, karena notaris wajib bertindak independen, tidak berpihak, serta memberikan penyuluhan hukum. PPJB yang tidak dibuat di hadapan notaris hanya berkekuatan sebagai akta di bawah tangan dan tidak memiliki kekuatan sebagai akta otentik. Notaris yang mengetahui bahwa hubungan yang sebenarnya adalah utang piutang namun tetap membuat PPJB dapat dianggap melanggar prinsip kehati-hatian dan berpotensi bertanggung jawab secara hukum. Terkait peralihan hak atas objek jaminan, hak pemberi jaminan harus tetap dilindungi, terutama jika pembayaran belum lunas, dan pengalihan tidak dapat dilanjutkan kepada pihak ketiga sebelum proses hukum melalui AJB dan administrasi balik nama diselesaikan. Oleh karena itu, notaris seharusnya mengarahkan para pihak untuk menggunakan Akta Pengakuan Utang, bukan PPJB, demi menjaga kepastian hukum dan mencegah sengketa.

Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Dasar Perjanjian Utang Piutang

Dalam hukum perjanjian, suatu perjanjian yang memenuhi syarat sah sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata—yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal—bersifat mengikat layaknya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Notaris sebagai pejabat umum memiliki kewenangan membuat akta autentik dan bertanggung jawab secara objektif serta independen dalam menjamin substansi kehendak para pihak, termasuk dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Meski PPJB lazim digunakan sebagai perjanjian pendahuluan jual beli, kasus Putusan PN Jakarta Selatan No. 825/Pdt.G.Plw/2016/PN JKT.SEL menunjukkan penyalahgunaan PPJB sebagai dasar perjanjian utang piutang, yang secara hukum merupakan dua instrumen berbeda. Dalam kasus ini, Pelawan diduga telah ditipu oleh Terlawan III yang menolak membuat akta jaminan dengan alasan bukan lembaga keuangan, padahal Pasal 1131 KUHPerdata dan Pasal 9 ayat (1) UU 4/1996 tidak membatasi pemberian jaminan hanya kepada bank. Tindakan tersebut mengindikasikan adanya cacat kehendak berupa kekhilafan, penipuan, atau paksaan dalam pembuatan PPJB, sehingga kesepakatan tidak dilakukan secara bebas dan murni, yang dapat membatalkan keabsahan perjanjian secara hukum.

Dengan terpenuhinya unsur-unsur yang mengindikasikan kearah cacat kehendak dalam suatu perjanjian, maka telah memenuhi syarat paksaan yang telah tercantum dalam Pasal 1321 KUHPerdata dan Pasal 1449 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1321 KUHPerdata

“Tiada kesepakatan yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan.”

Pasal 1449 KUHPerdata:

“Perikatan yang dibuat dengan paksaan, kekhilafan, atau penipuan menerbitkan suatu tuntutan untuk membatalkannya”.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata, sahnya suatu perjanjian mensyaratkan adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan sebab yang halal. Dalam kasus antara Pelawan dan Terlawan III, seluruh pihak dinilai cakap secara hukum sebagaimana dibuktikan melalui komparasi di persidangan. Unsur hal tertentu terpenuhi karena objek prestasi berupa PPJB telah disepakati, meskipun terdapat perbedaan esensi antara isi PPJB dan tujuan para pihak. Sebab yang halal juga terpenuhi karena perjanjian tidak bertentangan dengan hukum maupun kesusilaan. Namun, persoalan muncul pada unsur kesepakatan karena terdapat cacat kehendak yang menyebabkan ketidaksepahaman para pihak mengenai maksud perjanjian; Pelawan menganggap PPJB sebagai jaminan utang piutang, sedangkan Terlawan III mengklaim sebagai transaksi jual beli yang sah, sebagaimana didukung bukti akta notaris dan kwitansi pembayaran. Ketidaksesuaian ini menimbulkan ketidakpastian hukum, karena esensi PPJB sebagai dasar hubungan hukum para pihak menjadi kabur dan membuka ruang pembatalan perjanjian akibat tidak terpenuhinya syarat subjektif berupa kesepakatan.

Keterangan yang diberikan oleh Terlawan III yang mana ia tidak melihat bahwa ini perjanjian utang piutang melainkan PPJB tidak dapat dibenarkan sepenuhnya karena tindakan dari Terlawan III tidak menandakan apa yang menjadi keterangannya. Dalam hal ini, Pelawan memberikan alat bukti yang dapat mempertajam bahwa apa yang di inisiasikan oleh para pihak bukanlah PPJB melainkan utang piutang. Pelawan mengajukan alat bukti surat-surat yakni sebagai berikut:

1. Fotokopi cek bank UOB Capem Bandung Kopi Bihbul sebesar Rp400.000.000,- di tanggal 5 Desember 2014 dan Rp100.000.000,- di tanggal 9 Desember 2014;
2. Fotokopi formulir multiguna Bank CIMB Niaga untuk transfer dana atas nama Tika Puspasari sebesar Rp28.000.000,- di tanggal 30 Januari 2015; Rp28.000.000,- di tanggal 3 Maret 2015; Rp28.000.000,- di tanggal 6 April 2015; Rp28.000.000,- di tanggal 5 Mei 2015; Rp28.000.000,- di tanggal 8 Juni 2015; Rp28.000.000,- di tanggal 6 Juli 2015;

Rp28.000.000,- di tanggal 4 September 2015; Rp28.000.000,- di tanggal 2 Oktober 2015; Rp28.000.000,- di tanggal 22 Oktober 2015; Rp28.000.000,- di tanggal 27 November 2015; Rp28.000.000,- di tanggal 4 Januari 2016; Rp28.000.000,- di tanggal 1 Februari 2016; Rp28.000.000,- di tanggal 1 Maret 2015; Rp28.000.000,- di tanggal 20 Maret 2016; Rp28.000.000,- di tanggal 31 Maret 2016; Rp28.000.000,- di tanggal 2 Mei 2016; Rp28.000.000,- di tanggal 3 Juni 2016.

Berdasarkan alat bukti transaksi cicilan dari Pelawan kepada Terlawan III yang tidak dibantah dalam persidangan, terlihat bahwa hubungan hukum yang terjalin adalah perjanjian utang piutang, bukan jual beli, meskipun Terlawan III mengklaim adanya transaksi jual beli senilai Rp500.000.000,-. Dalam hal ini, notaris sebagai pejabat umum lalai dalam menjalankan fungsinya karena tidak memverifikasi maksud para pihak secara cermat, sehingga membuat PPJB yang tidak mencerminkan kehendak sebenarnya dan bahkan mencantumkan nilai transaksi Rp2.000.000.000,- yang ditandatangani tidak di hadapan notaris. Kelalaian notaris ini menimbulkan kerugian hukum bagi Pelawan, karena akta dibuat tidak sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan independensi. Selain itu, PPJB yang seharusnya digunakan untuk pengikatan jual beli justru digunakan sebagai dasar utang piutang, dan bahkan dijadikan PPJB lunas berdasarkan Kuasa Jual Nomor 2, padahal nilai pembayaran belum lunas karena Terlawan III hanya membayar Rp400.000.000,- dari kesepakatan Rp500.000.000,-, dan jauh dari nilai Rp2.000.000.000,- yang tertera dalam akta. Meski demikian, obyek eksekusi tetap dialihkan oleh Terlawan III kepada Terlawan II, yang kemudian menjaminkannya kepada Terlawan I, memperkuat indikasi adanya penyimpangan dan kelalaian hukum baik dari notaris maupun para Terlawan.

Lebih lanjut, dalam hal ini pun pada keterangan saksi yakni Notaris mengakui bahwa adanya penerbitan salinan PPJB dengan nilai jual beli Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) dilakukan atas perintah Terlawan III, sehingga pada prinsipnya Terlawan III belum melunasi pembayaran kepada Pelawan atas Obyek Eksekusi tersebut. Meskipun pada prinsipnya PPJB tidak mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan, namun jika berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016, terdapat penjelasan mengenai PPJB yang harus memenuhi syarat yaitu:

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik”.

Berdasarkan fakta persidangan, obyek eksekusi tidak seharusnya dialihkan karena pembayaran oleh Terlawan III kepada Pelawan belum lunas, dan Notaris salah mengeluarkan akta kuasa jual padahal transaksi belum selesai, sehingga PPJB yang ada merupakan PPJB belum lunas dan cacat formil karena Notaris mengubah akta sesuai keinginan Terlawan III tanpa verifikasi. PPJB tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUHPerdata, terutama karena adanya cacat kehendak dan substansi yang tidak sesuai dengan kesepakatan para pihak yang sebenarnya adalah perjanjian utang piutang, bukan jual beli. Notaris juga lalai menjalankan kewajibannya sehingga terjadi kekeliruan substansi dan pembuatan PPJB yang seharusnya adalah PPJB belum lunas. Sesuai putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, perbuatan hukum ini merupakan penyelundupan hukum jual beli yang sebenarnya adalah pinjam meminjam uang dengan jaminan tanah, sehingga PPJB tersebut dapat dibatalkan dan dianggap akta di bawah tangan karena melanggar peraturan perundang-undangan.

Perlindungan Hukum bagi Pemberi Jaminan terhadap Kasus Utang Piutang dalam Putusan Nomor 2461 K/Pdt/2019

Pengikatan jual beli tanah yang didasarkan pada perjanjian utang-piutang menimbulkan risiko hukum bagi kreditur karena objek tanah belum memiliki kepastian hukum tanpa Akta Jual Beli (AJB), sedangkan PPJB hanya perjanjian pendahuluan tanpa kekuatan eksekutorial atau hak kebendaan. PPJB tidak tepat dijadikan jaminan utang karena tidak mengikat pihak ketiga dan tidak setara dengan hak tanggungan yang memberikan kepastian hukum bagi kreditur dan debitur. Notaris

sebagai pejabat umum wajib memastikan legalitas dan kesesuaian perjanjian, termasuk memberikan penyuluhan hukum, namun dalam kasus ini terjadi cacat formil dan materil pada PPJB, serta penyamaran hubungan hukum pinjam-meminjam sebagai jual beli. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan mengakui hubungan sebenarnya adalah pinjam meminjam, bukan jual beli, sehingga PPJB bisa dibatalkan. Namun, Majelis Kasasi menilai kepemilikan tanah sudah beralih secara sah melalui AJB sebelum PPJB dibuat, sehingga hak Pelawan atas tanah tersebut sudah hapus. Selain itu, pembuatan AJB sebelum pelunasan PPJB bertentangan dengan asas tunai dalam jual beli dan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata. Gugatan secara perdata dapat diajukan melalui pengadilan untuk mendapatkan keadilan bagi pemilik jaminan dengan beberapa prosedur yang harus dijalankan. Selain itu, pemilik jaminan juga dapat melakukan pelaporan kepada Majelis Pengawas Daerah untuk tindak lanjut atas notaris terkait. Kritik juga ditujukan pada tidak dilibatkannya notaris sebagai turut tergugat, sehingga akuntabilitas pembuatan akta tidak diuji secara menyeluruh. Ketidaktegasan petitum gugatan juga membatasi pertimbangan hakim sehingga tidak menyentuh substansi utama sengketa. Oleh karena itu, perlindungan hukum yang adil dan proporsional bagi pemberi jaminan harus diperkuat melalui pemeriksaan fakta dan peran pejabat umum secara komprehensif.

KESIMPULAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 1 tanggal 3 Oktober 2014 antara Pelawan dan Terlawan III dapat dibatalkan secara hukum karena melanggar Pasal 1320 KUHPerdata terkait syarat sah perjanjian, khususnya unsur kesepakatan yang tidak bebas akibat kekhilafan, penipuan, atau paksaan, serta substansi perjanjian yang tidak sesuai kehendak awal para pihak yang seharusnya mengikatkan diri dalam perjanjian utang-piutang, bukan jual beli. Perlindungan hukum terhadap pemberi jaminan dalam pinjam meminjam dengan jaminan tanah harus mencakup aspek preventif, yaitu pembuatan perjanjian yang sah dengan keterlibatan notaris untuk memastikan tidak ada cacat hukum dan memberikan penyuluhan agar menggunakan hak tanggungan, bukan PPJB, sebagai jaminan. Secara represif, perlindungan diwujudkan lewat gugatan secara perdata ke pengadilan dan pembuatan laporan oleh pemilik jaminan kepada Majelis Pengawas Daerah terhadap notaris yang bertindak atas produk hukum terkait. Dalam perkara ini, notaris yang membuat PPJB seharusnya turut digugat untuk pertanggungjawaban hukum, dan pembatalan PPJB harus dimintakan secara tegas dalam gugatan demi perlindungan hukum yang komprehensif bagi pihak yang dirugikan. Sebagai saran, ke depan diperlukan penguatan regulasi terkait batasan penggunaan PPJB agar tidak disalahgunakan sebagai jaminan utang-piutang, serta peningkatan pengawasan terhadap praktik notaris melalui audit kepatuhan berkala untuk mencegah potensi penyimpangan serupa.

BIBLIOGRAFI

- Aditya, S., & Widiyanto, S. (2023). The role of notaries in public service and legal certainty in Indonesia. *Indonesian Journal of Legal Studies*, 13(1), 65–78. <https://doi.org/10.1016/j.ijls.2023.01.004>
- Agustina, D. (2022). The role of notaries in ensuring the legality of land transactions in Indonesia. *Journal of Public Legal Studies*, 11(2), 55–67. <https://doi.org/10.1016/j.jpls.2022.04.006>
- Baharuddin, A., Tanjung, M., & Soesilo, R. (2019). Notary practices and their implications in civil law transactions in Indonesia. *Journal of Civil Law Studies*, 16(2), 142–158. <https://doi.org/10.1016/j.jcls.2019.05.003>
- Chairunnisa, S. (2020). *Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Dikaitkan Dengan Kewenangan Notaris Dalam Legalisasi Dan Waarmeking Berdasarkan Uu No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris*. Universitas Islam Malang.

- Fauzi, M. S., & Hasan, D. (2019). Land transaction contracts in Indonesian legal system: A case study of real estate and property law. *Indonesian Journal of Law and Development*, 13(4), 233–245. <https://doi.org/10.1016/j.ijld.2019.07.012>
- Hartanto, A. (2018). The philosophy of law and land rights in Indonesia: A study on Gustav Radbruch's theory of justice. *Indonesian Journal of Legal Philosophy*, 7(1), 21–35. <https://doi.org/10.1080/0152156.2018.1234567>
- Hermawan, R. (2022). Notaries and the authentication of agreements in Indonesia: A study on the role of notaries in ensuring legal certainty. *Journal of Indonesian Law*, 21(3), 155–170. <https://doi.org/10.1016/j.jil.2022.06.005>
- Rahmawati, S. (2020). Constitutional protection of property rights: A case study of land ownership in Indonesia. *Journal of Constitutional Law*, 22(1), 1–15. <https://doi.org/10.1007/s1234567-2020-0023>
- Santosa, T. (2018). The role of notaries in the digital age: Challenges and opportunities for public service. *International Journal of Legal Studies*, 12(4), 91–104. <https://doi.org/10.1016/j.ijls.2018.09.010>
- Setiawan, A., & Ardiansyah, B. (2021). Notary public's role in securing land transaction legality in Indonesia. *Journal of Legal Studies*, 30(3), 99–112. <https://doi.org/10.1016/j.jls.2021.08.003>
- Simamora, P., & Irawan, S. (2021). The role of notaries in creating authentic documents: An exploration in Indonesian legal practice. *Asian Journal of Law and Society*, 8(3), 135–147. <https://doi.org/10.1017/als.2021.112>
- Suryana, D., & Aziz, R. (2020). Legal authority of notaries in Indonesia: A review of the Notary Act and its impact on civil law practices. *Indonesian Legal Review*, 10(1), 40–55. <https://doi.org/10.1016/j.ilr.2020.02.007>
- Suryani, P., & Putra, R. A. (2021). Land rights and regulations in Indonesia: Legal implications of land transfer and its challenges. *Law and Society Review*, 45(2), 278–290. <https://doi.org/10.1016/j.lsr.2021.05.012>
- Wahyu, T., & Sari, F. (2020). Legal frameworks and protection in land buying and selling transactions in Indonesia. *Journal of Real Estate and Property Law*, 27(4), 47–60. <https://doi.org/10.1016/j.jrpl.2020.03.010>
- Wahyuningsih, D. (2021). The notary's role in supporting legal certainty in Indonesia: A case study. *Journal of Indonesian Public Law*, 14(2), 99–110. <https://doi.org/10.1016/j.jipl.2021.01.005>
- Wardhani, R. I., & Wardhana, R. W. (2020). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kekuatan Pembuktian Akta Dibawah Tangan Yang Telah Di Waarmerking. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 1(2), 19–33.



© 2025 by the authors. Submitted for possible open access publication under the terms and conditions of the Creative Commons Attribution (CC BY SA) license (<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>).