

**PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP KREDITUR AKIBAT  
WANPRESTASI DALAM PERJANJIAN HUTANG PIUTANG YANG  
DIKUTI DENGAN AKTA PPJB DAN KUASA MENJUAL (STUDI  
PUTUSAN PENGADILAN KEPANJEN NOMOR 124/PDT.G/2019/PN.KPN)  
*LEGAL PROTECTION FOR CREDITORS DUE TO BREACH OF  
CONTRACT IN LOAN AGREEMENTS ACCOMPANIED BY A DEED OF  
SALE AND PURCHASE BINDING AGREEMENT (PPJB) AND POWER OF  
ATTORNEY TO SELL (CASE STUDY OF KEPANJEN COURT DECISION  
NO: 124/PDT.G/2019/PN.KPN)***

**Evlin Yosephin Natazza Simanjuntak, Hasim Purba dan Mahmul Siregar**

**Universitas Sumatera Utara**

Korespondensi Penulis : yosephinsimanjuntak@gmail.com

Citation Structure Recommendation :

Simanjuntak, Evlin Yosephin Natazza, Hasim Purba, Mahmul Siregar. *Perlindungan Hukum terhadap Kreditur Akibat Wanprestasi dalam Perjanjian Hutang Piutang yang Diikuti dengan Akta PPJB dan Kuasa Menjual (Studi Putusan Pengadilan Nomor : 124/PDT.G/2019/PN.KPN).*

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2025).

**ABSTRAK**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang disertai kuasa menjual sering digunakan sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang. Namun, sebenarnya PPJB yang disertai kuasa menjual tidak dapat dijadikan jaminan yang sah menurut hukum karena tidak memiliki kekuatan eksekutorial dan berpotensi dibatalkan oleh pengadilan. Hal ini menimbulkan risiko bagi kreditur apabila terjadi wanprestasi oleh debitur. Pendekatan penelitian bersifat deskriptif dan analisis kualitatif. Notaris harus bertanggung jawab memastikan keakuratan dan kesesuaian dokumen dengan kondisi nyata untuk mencegah kerugian hukum. Oleh karena itu, kreditur disarankan menggunakan jaminan yang diakui secara hukum, seperti hak tanggungan, agar perlindungan hukum dan kepastian pelunasan utang dapat terjamin. Perlindungan hukum bagi kreditur juga dapat diperkuat melalui klausul perjanjian yang adil dan tindakan hukum atas wanprestasi atau perbuatan melawan hukum.

**Kata Kunci: Kuasa Menjual, Notaris, Perlindungan Hukum Kreditur, PPJB**

**ABSTRACT**

*The sale and purchase agreement (Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB) of land accompanied by a power of attorney to sell is frequently used as collateral in debt agreements. However, such a PPJB does not constitute valid legal collateral because it lacks executorial power and is susceptible to annulment by the court.*

*This creates legal risk for creditors in the event of default by the debtor. Notaries must be held accountable for ensuring the accuracy and conformity of documents with actual conditions to prevent legal losses. Therefore, it is advi for creditors to use legally recognized forms of collateral, such a mortgage risk (hak tanggungan), to ensure legal protection and debt repayment certainly. Legal protection for creditors can also be strengthened through fair contractual clauses and legal action in cases of default or unlawful conduct.*

**Keywords: Legal Protection of Creditors, Notary, Power of Attorney to Sell, PPJB**

## **A. PENDAHULUAN**

Indonesia adalah Negara yang berdasarkan atas hukum sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia (UUD NRI) Tahun 1945<sup>1</sup>, maka segala sesuatu perbuatan yang dilakukan Warga Negara Indonesia beserta dengan perangkat negara harus didasari dengan adanya aturan hukum yang berlaku. Hukum adalah rangkaian peraturan-peraturan mengenai tingkah laku orang-orang sebagai anggota suatu masyarakat, sedang satu-satunya tujuan dari hukum ialah mengadakan keselamatan, bahagia dan tata tertib dalam masyarakat itu.<sup>2</sup>

Salim HS mengemukakan bahwa perjanjian adalah hubungan hukum antara subjek yang satu dengan subjek yang lain dalam bidang harta kekayaan, di mana subjek hukum yang satu berhak atas prestasi dan begitu juga subjek hukum yang lain berkewajiban untuk melaksanakan prestasinya sesuai dengan yang telah disepakatinya.<sup>3</sup>

Merujuk kepada ketentuan yang tertuang dalam Pasal 1233 KUHPerdara, disebutkan bahwa tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, maupun karena undang-undang, yang dapat ditafsirkan bahwa perikatan lahir karena perjanjian atau undang-undang, dengan kata lain undang-undang dan perjanjian adalah sumber perikatan.<sup>4</sup> Sedangkan menurut Pasal 1313 KUHPerdara,

---

<sup>1</sup> Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945*.

<sup>2</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Perbuatan Melawan Hukum*, Vronkink-van Hoeve, Bandung, 2000, p.9.

<sup>3</sup> Salim HS., *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, p.27.

<sup>4</sup> J. Satrio, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, p.3.

pengertian perjanjian sendiri adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Dari perumusan pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud dengan perjanjian dalam pasal tersebut adalah perjanjian yang menimbulkan perikatan (*verbintenisscheppende overeenkomst*) atau perjanjian obligatoir.<sup>5</sup>

Salah satu perjanjian yang umum dilakukan oleh anggota masyarakat adalah perjanjian jual beli. Berdasarkan 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Sementara Menurut M. Yahya Harahap, jual beli merupakan suatu persetujuan yang mengikat pihak penjual berjanji menyerahkan suatu barang/benda (*zaak*) dan pihak lain yang bertindak sebagai pembeli berjanji untuk membayar harga.<sup>6</sup>

Dalam konteks jual beli, perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Namun, apabila perjanjian jual beli dibuat secara tertulis, maka perjanjian tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang lebih kuat dibandingkan perjanjian lisan. Bentuk perjanjian jual beli tertulis dapat berupa perjanjian di bawah tangan, akta otentik yang dibuat oleh notaris, maupun perjanjian di bawah tangan yang kemudian dilegalisasi oleh notaris. Dalam hal ini, peranan notaris menjadi penting untuk memberikan kepastian hukum dan kekuatan pembuktian lahiriah terhadap perjanjian jual beli yang dibuat, sehingga dapat menghindari sengketa antara pihak di kemudian hari.

Notaris mempunyai peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, khususnya dalam bidang hukum keperdataan, karena notaris berkedudukan sebagai pejabat publik yang mempunyai kewenangan untuk membuat akta dan kewenangan lainnya.<sup>7</sup>

Pasal 15 ayat (1) UUJN-P mengatakan sebagai berikut: “bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik,

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, p.11.

<sup>6</sup> M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Alumni, Bandung, 1996, p.181.

<sup>7</sup> Salim HS., *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2015, p.33.

menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Menegaskan mengenai jabatan notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, pengaturan mengenai akta otentik yang dibuat oleh pejabat yang berwenang diatur dalam Pasal 1868, Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer), dan Pasal 1 angka 7 UUJN-P. Pasal 1868 KUHPer mengatakan : “bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat di mana akta dibuatnya”.

Pembuatan akta otentik di Indonesia tidak hanya dilakukan oleh seorang notaris. Hal ini dikarenakan masih ada beberapa profesi di Indonesia yang berhak untuk membuat akta otentik. Adapun pemberian kewenangan untuk membuat akta otentik tersebut diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta otentik yang dibuat selain oleh notaris dapat dilihat dalam Pasal 15 ayat (1) pada kalimat bagian akhirnya.

Berdasarkan dengan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa dengan adanya pasal 15 UUJN-P ini membuat kewenangan notaris bertambah dalam pembuatan akta otentik dalam pembuatan akta jual beli yang dipertegas dalam Pasal 15 ayat (2) huruf f UUJN, mengatakan bahwa notaris berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan<sup>8</sup>. Contohnya dalam praktik jual beli hak atas tanah dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian. Perjanjian tersebut disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang di dalam istilah praktiknya disebut dengan PPJB. PPJB adalah perjanjian yang lazim digunakan dalam transaksi jual beli tanah dan bangunan sebagai bentuk kesepakatan awal sebelum dilakukan peralihan hak secara resmi melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Di dalam praktiknya, PPJB juga dapat disertai dengan adanya pemberian kuasa menjual,

---

<sup>8</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, p.83.

terutama apabila pelunasan belum dilakukan secara penuh oleh pembeli namun pihak penjual ingin menjamin pelaksanaan transaksi ke depan secara lebih pasti.<sup>9</sup>

Menurut Herlin Budiono, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan yang bersifat *accessoir* (perjanjian tambahan) terhadap perjanjian jual beli yang sebenarnya, di mana para pihak sepakat untuk melakukan jual beli di kemudian hari setelah syarat-syarat tertentu terpenuhi.<sup>10</sup> PPJB dibuat dihadapan Notaris selaku pejabat umum yang berupa akta otentik. PPJB timbul sebelum dilakukannya akta jual beli hak atas tanah. PPJB didalam pembuatannya harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diatur didalam Pasal 1320 KUHPer. Apabila PPJB yang dilakukan sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata tersebut maka kedudukan hukum dari perjanjian pengikatan jual beli tersebut menjadi sah dan mengikat.”<sup>11</sup>

Alasan masyarakat melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah sebagai berikut, Pembayaran terhadap objek belum secara penuh atau lunas, dokumen administrasi yang belum dilengkapi belum dikuasainya objek oleh para pihak, penjual, ataupun pembeli, dan pertimbangan mengenai nilai objek yang diperjual-belikan yang masih belum ada kesepakatan antar pihak.

Sebagai suatu bentuk perikatan, PPJB memuat hak dan kewajiban dari para pihak yang terlibat di dalamnya. Apabila salah satu pihak tidak memenuhi kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian, maka dapat dikatakan telah terjadi wanprestasi. Wanprestasi adalah kondisi ketika salah satu pihak tidak melaksanakan prestasi yang menjadi isi perjanjian, atau melaksanakannya tetapi tidak sebagaimana mestinya, terlambat atau melakukan sesuatu yang seharusnya tidak dilakukan. Wirjono Prodjodikoro menyatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi dalam hukum perjanjian, yaitu hal-hal yang harus dilaksanakan sebagaimana tercantum dalam isi perjanjian.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Selly, *Analisis Yuridis Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling*, Jurnal Scientia, Vol.3, No.3 (Juni 2021), p.2.

<sup>10</sup> Herlin Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006, p. 39

<sup>11</sup> Subekti R, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2022, p.79.

<sup>12</sup> Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, p.17.

Menurut pasal 1883 KUHPerdara, seorang individu dapat dikatakan telah wanprestasi apabila, Tidak melakukan apa yang sudah disanggupi untuk dilakukannya, melaksanakan apa yang dijanjikan namun tidak sebagaimana yang dijanjikannya, melakukan apa yang dijanjikan, namun terlambat, dan melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Hakim dapat menggunakan keputusan sebelumnya sebagai pedoman untuk menyelesaikan perkara yang sama. Dalam pengambilan keputusan yurisprudensi terdapat beberapa unsur yang harus dipenuhi yaitu kriteria adil, keputusan atas sesuatu yang tidak jelas pengaturannya, terjadi berulang kali dengan kasus yang sama dan sudah dibenarkan Mahkamah Agung, serta sudah menjadi keputusan tetap.<sup>13</sup>

Wanprestasi dapat berakibat kepada pembatalan perjanjian. Mengenai pembatalan perjanjian dapat dilihat dari ketentuan Pasal 1266 KUHPerdara yang menyatakan bahwa terdapat tiga hal yang dapat mengakibatkan pembatalan suatu perjanjian yaitu sebagai berikut:

1. Para pihak saling memperjanjikan secara timbal balik yaitu saling memberikan prestasi terkait satu sama lain, jika salah satu pihak tidak memenuhi prestasi maka akan terhubung langsung kepada pihak lainnya yang sudah memenuhi prestasi. Dengan demikian apabila ada salah satu pihak telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi isi dari perjanjian yang telah dibuat maka pihak lawan berhak untuk mengajukan untuk perjanjian tersebut dibatalkan. Tetapi dari pihak lawan apabila dia juga melakukan wanprestasi maka dia tidak mempunyai hak untuk mengajukan pembatalan pada perjanjian tersebut.
2. Syarat batal dicantumkan ketika pihak lawan telah melakukan wanprestasi dan tercantum dalam perjanjian timbal balik apabila prestasi atau kewajibannya tersebut tidak dipenuhi oleh salah satu pihak. (Pasal 1266 KUH Perdata).

---

<sup>13</sup> J Satrio, *Wanprestasi Menurut KUHPerdara, Doktrik dan Yurisprudensi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, p.130.

3. Pembatalan terkait perjanjian tersebut harus dilakukan melalui putusan Pengadilan Negeri. Pembatalan pada gugatan wanprestasi harus dituntut oleh salah satu pihak.

Hal kebatalan di dalam teori hukum dapat dibagi menjadi dua hal, yaitu batal demi hukum dan dapat dibatalkan.

Dapat dibatalkan, mengandung arti bahwa perjanjian itu akan dibatalkan atau tidak, sepenuhnya terserah pada para pihak yang membuat perjanjian. Dapat dibatalkan baru mempunyai akibat hukum setelah ada putusan hakim yang membatalkan perbuatan hukum tersebut. Sebelum ada putusan, perbuatan hukum tersebut tetap berlaku

Seperti dalam perkara Putusan Pengadilan Negeri Nomor : 124/Pdt.G/2019/PN.Kpn, terjadi sengketa hutang piutang antar perorangan, dimana adanya pihak yang memberikan pinjaman atau disebut kreditur dan adanya pihak yang menerima pinjaman atau disebut debitur. Dalam perjanjian hutang piutang tersebut debitur menjaminkan tanah miliknya yang diikat dengan PPJB yang memuat kuasa menjual. Bahwa sekiranya bulan Agustus 2017, Tergugat I (debitur) menawarkan dan menjual kepada Penggugat (kreditur) sebuah mobil Honda CRV yang diakui sebagai miliknya, dengan harga Rp. 135.000.000,- (*seratus tiga puluh lima juta rupiah*), dan saat itu pula uang pembayaran tersebut diterima oleh Tergugat I, meskipun saat itu yang diserahkan hanya unit mobil dan STNK nya saja. Tergugat I berjanji akan segera menyerahkan Bukti Pemilik Kendaraan Bermotor (disebut BPKB) mobil tersebut kepada Penggugat selambat-lambatnya dalam waktu 2 (*dua*) bulan.

Ternyata BPKB tersebut masih menjadi jaminan utang di sebuah Bank, dan setelah mengetahui hal tersebut Penggugat meminta jual beli mobil tersebut dibatalkan dan saat itu disepakati oleh Tergugat I yang berjanji akan mengembalikan uang pembayaran jual beli mobil tersebut Rp. 135.000.000,- akibat peristiwa tersebut maka selanjutnya pada tanggal 16 April 2018 Penggugat dan para Tergugat I dan Tergugat II bersepakat untuk menjadikan hal diatas sebagai utang piutang dengan komitmen Para Tergugat I dan II untuk mengembalikan uang Rp. 135.000.000,- (*seratus tiga puluh lima juta rupiah*) dalam waktu selambatnya 2 (*dua*) bulan atau berakhir pada tanggal 16 Juni 2018,

dan kemudian ditindaklanjuti oleh Tergugat II selaku isteri Tergugat I untuk menjaminkan sebidang tanah hak miliknya kepada Penggugat dengan membuat Perjanjian utang piutang yang dibuat dihadapan Notaris YK (turut tergugat) dalam waktu selambatnya 2 (dua) bulan, dengan Nomor 9 (Sembilan) tertanggal 16 April 2018, dengan objek jaminan yaitu sebidang tanah dan bangunan yang tercantum dalam Hak Milik Yasan Persil Nomor 72 Blok SII.

Antara Penggugat dan Tergugat II (istri Tergugat I) selain membuat Perjanjian Utang Piutang juga mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dengan Nomor 10 (sepuluh) tertanggal 16 April 2018 dan disertai pula Surat Kuasa Menjual dengan Nomor 11 tertanggal 16 April 2018 yang dibuat dihadapan Notaris YK ( sebagai Turut Tergugat) dengan maksud apabila Tergugat II (istri Tergugat I) lalai atau ingkar terhadap janjinya untuk mengembalikan hutang yang berakhir pada tanggal 16 Juni 2018, maka Penggugat melalui perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Surat Kuasa Menjual berhak untuk mengambil, menguasai, dan melakukan penjualan terhadap objek jaminan sebagai pengganti untuk membayar hutang Tergugat II (istri Tergugat I) pada Penggugat.

Selanjutnya Penggugat melihat adanya itikad yang tidak baik dari Tergugat I dan Tergugat II yang tidak juga menindaklanjuti Perjanjian Utang Piutang tersebut dengan berbagai alasan oleh karenanya Penggugat bermaksud membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, dan meminta diletakkannya sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang menjadi objek jaminan sebagaimana tertuang dalam perjanjian utang piutang; karna akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang tidak menepati janjinya tersebut adalah wanprestasi yang nyata-nyata telah menimbulkan kerugian pada diri Penggugat.

Dalam proses pembuatan akta-akta tersebut, para pihak tidak menunjukkan sertifikat hak milik sebagai bukti sah kepemilikan atas tanah yang dijaminkan. Notaris hanya menerima Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat pada tahun 2004 sebagai dasar pengikatan, tanpa sertifikat tanah yang seharusnya menjadi syarat formil dalam pembuatan PPJB, apalagi bila akta tersebut dimaksudkan sebagai jaminan dalam hubungan utang piutang.

Berdasarkan putusan pengadilan tersebut, maka perlunya perlindungan hukum bagi Penggugat (kreditur) yang meminjamkan uang dan uang tersebut belum dilunasi oleh para tergugat. Mengingat maksud awal dibuatnya Akta PPJB disertai kuasa menjual adalah agar penggugat berhak untuk mengambil, menguasai, dan melakukan penjualan terhadap objek jaminan sebagai pengganti untuk membayar hutang Tergugat, namun penggugat pada akhirnya meminta Akta PPJB tersebut untuk dibatalkan dan diletakkan sita jaminan pada objek jaminan perjanjian hutang piutang yang dibuat oleh notaris. Akta PPJB tersebut dibatalkan oleh Hakim, namun permohonan sita jaminan tidak dikabulkan karna adanya perbedaan fakta dilapangan dan didalam gugatan, yang mana penggugat menyebutkan objek jaminan tersebut berupa “tanah dan bangunan” atas dasar perkataan dari para tergugat dan akta yang dibuat oleh notaris.

Hakim dalam putusannya juga tidak mengabulkan permohonan membayar uang paksa (*dwangsom*) dari Penggugat, di mana tuntutan uang paksa merupakan hal wajar dan semestinya diminta oleh pihak Penggugat kepada pihak Tergugat atau para Tergugat sebagai upaya tekanan agar nantinya pihak Tergugat atau para Tergugat mematuhi, memenuhi dan melaksanakan tuntutan atau hukuman pokok.<sup>14</sup>

Kelalaian hakim dalam memperhatikan keadilan, kemanfaatan dan kepastian, terkadang mengantarkan pada putusan hakim yang sia-sia (*illusoir*). Ada kemungkinan putusan hakim tersebut telah hilang kewibawaan hukumnya dan kemungkinan juga sikap tidak hormat dan patuh terhadap hukum telah menjadi budaya manusia sebagai subjek hukum. Pasal 4 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan bahwa: “Pengadilan membantu pencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan.”<sup>15</sup>

---

<sup>14</sup> Lilik Mulyadi, *Kompilasi Hukum Perdata Perspektif Teoritis dan Praktik Peradilan; Hukum Acara Perdata, Hukum Perdata Materiil, Peradilan Hubungan Industrial, Peradilan Perkara Perdata*, PT Alumni, Bandung, 2009, p.71.

<sup>15</sup> Indonesia, *Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman*, Pasal 4.

Berdasarkan dengan uraian di atas dapat ditentukan mengenai bentuk perlindungan seperti apa yang dapat diberikan dalam penyelesaian hutang piutang antar perorangan tersebut sehingga tidak ada posisi yang dirugikan antara penggugat dan para tergugat, mengingat tergugat belum dapat melunasi hutangnya kepada penggugat, dan permohonan sita jaminan juga pembayaran uang paksa tidak dikabulkan oleh hakim.

Adapun rumusan masalah yang dapat diambil untuk dapat menjadi alur pembahasan utama daripada tesis ini ialah sebagai berikut :

1. Bagaimana kedudukan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah dengan kuasa menjual yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian utang-piutang apabila debitur wanprestasi membayar utangnya ?
2. Bagaimana tanggung jawab Notaris dalam hal adanya perbedaan keadaan tanah dan/atau bangunan dalam PPJB yang diikuti dengan kuasa menjual dengan keadaan yang sebenarnya ?
3. Bagaimana perlindungan hukum terhadap kreditur dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atas tanah dengan kuasa menjual yang dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian utang-piutang dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen No. 124/Pdt.G/2019/Pn.Kpn?

## **B. PEMBAHASAN**

### **1. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) atas Tanah Dengan Kuasa Menjual yang Dijadikan sebagai Jaminan dalam Perjanjian Utang-Piutang Apabila Debitur Wanprestasi Membayar Utangnya.**

#### **a. Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas Tanah**

##### **1) Keabsahan PPJB atas Tanah**

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu instrumen hukum yang lazim digunakan dalam praktik jual beli tanah di Indonesia. PPJB berfungsi sebagai dasar hukum yang mengatur hubungan hukum di antara penjual dan pembeli, termasuk menetapkan hak serta kewajiban masing-masing pihak dalam transaksi tersebut.

Notaris Dr. Agus Armaini, SH., MKn menjelaskan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya tunduk pada ketentuan hukum perdata tentang perjanjian. Oleh karena itu, syarat sahnya PPJB mengacu pada Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), yang menetapkan empat syarat sah perjanjian, yaitu: pertama Kesepakatan para pihak. Kedua belah pihak, yakni penjual dan pembeli, harus sepakat atas isi dan tujuan perjanjian. Kecakapan untuk membuat perjanjian, yang kedua Para pihak harus cakap secara hukum, artinya tidak berada di bawah pengampuan, belum dewasa, atau dalam keadaan tidak sadar, yang ketiga Suatu hal tertentu. Objek yang diperjanjikan, dalam hal ini hak atas tanah atau bangunan, harus jelas dan dapat ditentukan, yang keempat sebab yang halal. Tujuan dari perjanjian tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum.

Apabila keempat syarat tersebut terpenuhi, maka PPJB dianggap sah dan mengikat secara hukum. Namun, apabila salah satu unsur tidak terpenuhi, maka perjanjian dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan, tergantung pada jenis pelanggaran.<sup>16</sup> Kaitannya dengan Akta Notaris ialah PPJB dapat dibuat dalam bentuk akta di bawah tangan maupun akta otentik. Apabila PPJB dibuat dalam bentuk akta notaris (akta otentik), maka selain harus memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, akta tersebut juga memperoleh kekuatan pembuktian hukum yang sempurna sesuai dengan Pasal 1868 KUH Perdata. Artinya, akta tersebut secara hukum harus dianggap benar selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya di pengadilan. Keabsahan substansial tetap bergantung pada terpenuhinya unsur kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal.<sup>17</sup>

Keberlakuan suatu perjanjian sangat ditentukan oleh terpenuhinya unsur-unsur sahnya perjanjian, seperti adanya kesepakatan para pihak, kecakapan hukum, serta tujuan yang tidak bertentangan dengan hukum.

---

<sup>16</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*.

<sup>17</sup> Hasil Wawancara dengan Agus Armaini, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 15 Mei 2025.

Dengan demikian, pengaturan PPJB dalam hubungannya dengan unsur-unsur keabsahan menjadi krusial agar perjanjian tersebut memiliki landasan hukum yang kokoh.<sup>18</sup>

Dibandingkan dengan perjanjian yang dibuat di bawah tangan, PPJB dalam bentuk akta otentik memiliki keunggulan yang signifikan dari segi kekuatan hukum dan kepastian pelaksanaan.<sup>19</sup>

## 2) Kekuatan mengikat PPJB atas Tanah

Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata menegaskan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Pasal ini mencerminkan prinsip kebebasan berkontrak, yang berarti bahwa setiap orang bebas untuk membuat perjanjian dalam bentuk, isi, nama, dan dengan siapa pun sesuai kehendaknya. Berdasarkan asas ini, dapat disimpulkan bahwa masyarakat memiliki keleluasaan untuk menyusun perjanjian yang mencakup berbagai hal, selama tidak bertentangan dengan hukum, dan perjanjian tersebut mengikat para pihak layaknya suatu undang-undang.

Saksi sebagai alat bukti memiliki peran penting dalam memperkuat pembuktian di pengadilan, khususnya untuk menunjukkan bahwa telah terbentuk hubungan hukum melalui pembuatan perjanjian. Kebutuhan akan saksi sebagai alat bukti ini juga diatur dalam Pasal 1865, Pasal 1866, serta Pasal 1902 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).<sup>20</sup>

Menurut Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), surat di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian secara formal jika tanda tangan dan isi pernyataan dalam surat tersebut diakui kebenarannya oleh pihak terlibat. Sehingga dengan demikian,

---

<sup>18</sup> Leny Kurniawati, *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah*, Jurnal Hukum dan Kenotariatan, Vol. 2, No.1 (Februari 2018), p.15.

<sup>19</sup> Wiwi Irmawati, dkk., *Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Peralihan Hak atas Tanah*, Jurnal Notarius, Vol.13, No.2 (Agustus 2020), p.10.

<sup>20</sup> Herlina Basri, *Kekuatan Hukum Pembuktian Secara Akta Otentik Ditinjau dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Proses Sengketa Perdata di Pengadilan*, Jurnal Ilmu Hukum Rechtsregel, Vol.4, No.2 (Desember 2021), p.8

surat tersebut dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum dalam proses pembuktian. Namun, dari segi material, kekuatan pembuktian surat di bawah tangan hanya mengikat pihak yang memberikan pernyataan di dalamnya. Sedangkan terhadap pihak lain, hakim memiliki kebebasan untuk menilai pembuktiannya.<sup>21</sup>

Apabila surat di bawah tangan diakui oleh pihak yang menggunakannya, maka surat tersebut dapat menjadi alat bukti yang kuat terhadap pihak yang menandatangani. Dalam proses persidangan perkara perdata, surat di bawah tangan bahkan dapat memiliki kekuatan pembuktian yang setara dengan akta autentik, asalkan tidak ada pihak yang membantah keaslian tanda tangan dalam surat tersebut. Sebab, yang harus dibuktikan oleh para pihak dalam sengketa perdata bukanlah norma hukumnya, melainkan fakta-fakta hukum atau hubungan hukum yang melatarbelakangi terjadinya perkara.<sup>22</sup>

### 3) Berakhirnya PPJB atas Tanah

PPJB pada dasarnya ialah perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melakukan jual beli di kemudian hari. PPJB akan berakhir secara hukum apabila seluruh syarat dan kewajiban yang dimuat dalam perjanjian tersebut telah dipenuhi oleh para pihak, seperti pelunasan pembayaran oleh pembeli dan terpenuhinya dokumen administratif oleh penjual. Setelah semua syarat terpenuhi, maka hubungan hukum berdasarkan PPJB dianggap telah selesai, dan para pihak dapat melanjutkan ke proses pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Pembuatan AJB ini merupakan realisasi dari transaksi jual beli yang sesungguhnya, dan sekaligus mengakhiri keberlakuan PPJB. Dengan demikian, PPJB tidak lagi memiliki kekuatan mengikat, karena tujuannya telah tercapai, yakni berpindahnya hak atas tanah atau bangunan secara sah menurut hukum kepada pihak pembeli.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> Twinkie Sativa Febriandini, *Studi Kekuatan Pembuktian Surat pada Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri*, Jurnal Verstek, Vol.2, No.1 (April 2014), p.6.

<sup>22</sup> Avina Risma Dewi, *Kekuatan Hukum dari Sebuah Akta di Bawah Tangan*, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana, Vol.3, No.3 (Mei 2015), h.13.

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan Agus Armaini, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 15 Mei 2025.

PPJB juga dapat berakhir dengan pembatalan. Pembatalan perjanjian merupakan hak dari salah satu pihak dalam perjanjian apabila pihak tersebut merasa dirugikan. Dalam konteks hukum perdata, suatu perjanjian dapat dimintakan pembatalan apabila tidak memenuhi syarat-syarat perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.<sup>24</sup>

a) Melanggar syarat subyektif

Berdasarkan Pasal 1320 ayat (1) dan ayat (2) KUHPerdata, perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) apabila terjadi cacat kehendak (*wilsgebreke*), seperti adanya kekhilafan, paksaan, atau penipuan, atau apabila salah satu pihak tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum (*onbekwaamheid*). Dalam hal ini, PPJB yang lahir dari keadaan-keadaan tersebut dapat dimintakan pembatalan oleh pihak yang merasa dirugikan.

b) Melanggar syarat obyektif

Berdasarkan Pasal 1320 ayat (3) dan ayat (4), apabila PPJB tidak memiliki objek yang jelas atau memiliki causa yang bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum, atau kesusilaan, maka perjanjian tersebut batal demi hukum.

Menurut Pasal 1265 KUHPerdata, perjanjian dapat pula diakhiri karena adanya syarat batal, yaitu suatu ketentuan dalam perjanjian yang apabila dipenuhi, menghapuskan perikatan dan mengembalikan keadaan seperti semula, seolah-olah perjanjian tidak pernah ada. Wanprestasi atau cidera janji dari salah satu pihak juga dapat menjadi dasar pembatalan. Sesuai Pasal 1266 KUHPerdata, pembatalan perjanjian tidak dapat dilakukan secara sepihak, melainkan harus melalui putusan hakim. Pembatalan dapat dilakukan secara aktif, yakni dengan mengajukan gugatan ke pengadilan, atau pasif yakni dengan mengajukan alasan pembatalan sebagai pembelaan dalam perkara yang diajukan pihak lain.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Yulia Dewitasari, Putu Tuni Cakabawa L., *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*, Kertha Semaya, Vol.3, No.2 (April 2015), p.3.

<sup>25</sup> P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, Djambatan, Jakarta, 2007, p.347.

Adapun akibat hukum dari pembatalan perjanjian diatur dalam Pasal 1451 dan 1452 KUHPerdata, yaitu mengembalikan para pihak pada kedudukan semula sebelum terjadinya perjanjian (*restitutio in integrum*).<sup>26</sup>

Berakhirnya PPJB atas tanah dapat terjadi melalui pembatalan apabila terdapat pelanggaran terhadap syarat subjektif atau objektif sahnyanya perjanjian, adanya wanprestasi, atau terpenuhinya syarat batal sebagaimana dimuat dalam isi perjanjian. Akibat dari pembatalan adalah perjanjian dianggap tidak pernah ada dan para pihak dikembalikan pada keadaan semula, sehingga PPJB atas tanah pun dinyatakan berakhir secara hukum.

#### **b. PPJB atas Tanah dengan Kuasa Menjual yang Dijadikan sebagai Jaminan dalam Perjanjian Hutang Piutang**

PPJB ialah perjanjian yang dilakukan antara pihak pembeli & penjual yang pelaksanaannya dilakukan sebelum jual beli karena harus memenuhi syarat dan unsur atau terdapat pembayaran yang belum lunas, sertifikat tanah belum dipecah atau alasan lain yang dikenakan sehingga harus dibuatkan Akta PPJB. Pembuatan Akta PPJB dapat dibuat dengan akta notariil ataupun di bawah tangan. Jika dibuat dihadapan notaris merupakan akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPer bahwa suatu akta autentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan para pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.<sup>27</sup>

PPJB dan Perjanjian Utang Piutang sejatinya dua perjanjian yang berbeda dan tidak dapat dikaitkan satu dengan yang lainnya karena memiliki prinsip yang berbeda. Tidak sepatutnya suatu perjanjian utang piutang dijamin dengan menggunakan PPJB. Seharusnya, perjanjian utang piutang dijamin dengan menggunakan hak tanggungan.<sup>28</sup>

---

<sup>26</sup> Yustinus Hura, *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Oleh Para Pihak Menurut KUHPerdata*, diakses dari <https://logikahukum.com/akibat-hukum-pembatalan-perjanjian-oleh-para-pihak-menurut-kuhperdata/>, diakses pada 19 April 2025.

<sup>27</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT)*, p.113.

<sup>28</sup> Hasil wawancara dengan Agus Armaini, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 15 Mei 2025.

Berdasarkan Pasal 1131 KUHPerdata, jaminan tersebut dikenal sebagai jaminan umum. Sementara itu, jaminan khusus diatur dalam peraturan khusus, seperti Undang-Undang tentang Fidusia dan Hak Tanggungan, yang biasanya memberikan hak eksekusi langsung atas objek jaminan tersebut.

Fungsi tanah sebagai agunan dalam pemberian kredit diatur dalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996. Undang-undang ini menjadi landasan hukum yang menjelaskan apa saja yang dapat dijadikan jaminan atas suatu utang, bagaimana kedudukan objek jaminan terhadap utang tersebut, siapa saja yang berwenang memberikan dan menerima jaminan, serta tata cara penyerahan dan penerimaan jaminan utang.<sup>29</sup>

Praktiknya, kuasa menjual yang diberikan dalam rangka hutang piutang sering kali bersifat *irrevocable* (tidak dapat dicabut), dan dijadikan sebagai bentuk jaminan terhadap pelunasan utang. Hal ini sering kali menimbulkan problematika hukum karena berpotensi bertentangan dengan sifat dasar dari surat kuasa, yang pada prinsipnya dapat dicabut kapan pun oleh pemberi kuasa.<sup>30</sup> Kuasa tersebut seringkali dilengkapi atau disertai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk memperkuat posisi hukum kreditur.<sup>31</sup>

Menurut Notaris Dr. Agus Armaini, SH., MKn., praktik tersebut pada dasarnya tidak sejalan dengan ketentuan hukum perdata, khususnya tidak memenuhi syarat objektif sah nya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu syarat ketiga (*suatu hal tertentu*) dan keempat (*suatu sebab yang halal*). Jika syarat objektif ini tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap berstatus batal demi hukum (*null and void*),

---

<sup>29</sup> Annisa Ridha Watikno, *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditur Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah yang Belum Terdaftar Akibat Debitur Wanprestasi*, Repertorium:Jurnal Hukum Vol.6, No.1 (Januari 2019), p.4

<sup>30</sup> Winda Lestari Hasan dan Budi Santoso, *Tanggung Jawab Penerima Kuasa Jual Tanah atas Kelalaiannya*, Jurnal Notarius, Vol.16, No.3 (September 2023), p.3.

<sup>31</sup> Linati, Amelia, *Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416K/PDT/2020)*, Indonesian Notary, Vol.4, No.1 (Januari 2022) p.25.

artinya perjanjian tersebut tidak pernah dianggap ada secara hukum. Syarat ketiga, yaitu *suatu hal tertentu*, menghendaki agar objek dan maksud dari perjanjian tersebut jelas dan sesuai dengan apa yang sebenarnya diperjanjikan. Dalam praktik penggunaan PPJB sebagai jaminan utang piutang, sering kali terjadi penyelubungan maksud perjanjian di mana PPJB dan Surat Kuasa Menjual seolah-olah dibuat untuk transaksi jual beli, padahal sebenarnya merupakan bentuk jaminan atas utang piutang. Hal ini menyebabkan perjanjian tidak mencerminkan maksud sebenarnya dari para pihak, sehingga objek maupun tujuan dari perjanjian menjadi kabur. Oleh karena itu, perjanjian seperti ini tidak memenuhi unsur “suatu hal tertentu”. Syarat keempat dalam Pasal 1320 KUHPerdata yaitu *suatu sebab yang halal*, dimaknai sebagai tujuan dari perjanjian yang tidak boleh bertentangan dengan hukum, kesusilaan, maupun ketertiban umum. Dalam hal ini, penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Surat Kuasa Menjual sebagai jaminan dalam perjanjian utang piutang, merupakan bentuk penyimpangan terhadap sistem hukum jaminan yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan, seperti hak tanggungan untuk objek tanah dan bangunan.<sup>32</sup>

Akibat tidak terpenuhinya syarat objektif ini, maka perjanjian dimaksud dinyatakan *batal demi hukum*, sebagaimana diatur dalam Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPerdata, karena memiliki sebab yang tidak dibenarkan secara hukum.<sup>33</sup>

#### **c. Wanprestasi Debitur dalam Perjanjian Hutang Piutang yang Disertai dengan PPJB atas Tanah dengan Kuasa Menjual sebagai Jaminan**

Pada dasarnya Pasal 1320 KUHPerdata telah menyebutkan bahwa dalam suatu perjanjian diperlukan empat syarat sah perjanjian Syarat pertama dan kedua mengatur mengenai subjek dari perjanjian, sedangkan syarat ketiga dan keempat yang mengatur mengenai obyek perjanjian.

---

<sup>32</sup> Hasil wawancara dengan Agus Armaini, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 15 Mei 2025.

<sup>33</sup> Hasil wawancara dengan Agus Armaini, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 15 Mei 2025.

Jika syarat pertama dan kedua tidak dipenuhi maka perjanjian yang dilakukan oleh seseorang dapat dibatalkan, sedangkan apabila tidak memenuhi syarat ketiga dan keempat maka perjanjian tersebut haruslah batal demi hukum. Perjanjian dapat dibatalkan atau *voidable* artinya salah satu pihak dapat meminta pembatalan. Perjanjiannya sendiri tetap mengikat kedua belah pihak, selama tidak dibatalkan (oleh hakim) atas permintaan pihak yang berhak meminta pembatalan tadi (pihak yang tidak cakap atau pihak yang tidak memberikan sepakatnya secara bebas atas kehendak sendiri), perjanjian tidak serta merta batal demi hukum, melainkan harus dimintakan pembatalan ke pengadilan. Perjanjian dapat dibatalkan adalah akibat hukum dari tidak terpenuhinya syarat subjektif (kesepakatan dan/atau kecakapan) sebagai syarat sah perjanjian.

Sebagaimana dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang<sup>34</sup> bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh Undang-Undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.

Berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, prestasi dapat berupa : memberi sesuatu, berbuat sesuatu, tidak berbuat sesuatu. Prestasi tersebut harus memenuhi syarat sebagai berikut : harus mungkin, harus halal, harus dapat ditentukan, harus dapat dinilai dengan uang.

Apabila salah satu pihak, atau kedua belah pihak dalam perjanjian tidak melakukan apa yang diperjanjikan, sehubungan dengan asas bahwa perjanjian itu mengikat, maka pihak tersebut dikatakan ingkar janji atau wanprestasi. Wanprestasi berasal dari kata "*wanprestasie*" (Belanda), artinya tak memenuhi kewajiban yang telah ditetapkan dalam perikatan,

---

<sup>34</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pasal 1338.

baik perikatan yang timbul karena perjanjian maupun perikatan yang timbul karena Undang-Undang.<sup>35</sup>

Sehubungan dengan ingkar janji atau wanprestasi tersebut, timbul persoalan jika debitur yang tidak memenuhi prestasi tepat pada waktunya harus dianggap terlambat atau tidak mampu memenuhi prestasi sama sekali, sedangkan jika prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka digolongkan ke dalam terlambat memenuhi prestasi secara tidak baik, ia dianggap terlambat memenuhi prestasi jika prestasinya masih dapat diperbaiki, dan jika tidak, maka dianggap tidak memenuhi prestasi sama sekali.<sup>36</sup>

Dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akibat hukum bagi debitur yang telah melakukan wanprestasi adalah hukuman atau sanksi salah satunya yaitu : Debitur diharuskan membayar ganti kerugian yang telah diderita oleh kreditur (Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan. Dalam perjanjian timbal balik (bilateral), wanprestasi dari satu pihak memberikan hak kepada pihak lainnya untuk membatalkan atau memutuskan perjanjian lewat hakim (Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Risiko beralih kepada debitur sejak saat terjadinya wanprestasi (Pasal 1237 Ayat (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ketentuan ini hanya berlaku bagi perikatan untuk memberikan sesuatu. Membayar biaya perkara apabila diperkarakan dimuka hakim (Pasal 181 Ayat (1) HIR). Debitur yang terbukti melakukan wanprestasi tentu dikalahkan dalam perkara. Ketentuan ini berlaku untuk semua perikatan. Memenuhi perjanjian jika masih dapat dilakukan, atau pembatalan perjanjian disertai dengan pembayaran ganti kerugian (Pasal 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Ini berlaku untuk semua perikatan.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Kristiane Paendong, *Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata*, Jurnal Lex Privatum, Vol.1, No.2 (Juni 2023), p.5.

<sup>36</sup> Dina Fazriah, *Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi yang Dilakukan oleh Debitur pada Saat Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat, Vol.1, No.2 (September 2023), p.12.

<sup>37</sup> Nur Izza Morlin, *Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku*, Jurnal Ilmu Hukum The Juris, Vol.6, No.1 (Desember 2022), p.10.

Dari akibat hukum tersebut di atas, kreditur dapat memilih diantara beberapa kemungkinan tuntutan terhadap debitur yaitu dapat menuntut pemenuhan perikatan atau pemenuhan perikatan disertai dengan ganti kerugian, atau menuntut ganti kerugian saja atau menuntut pembatalan perjanjian lewat hakim atau menuntut pembatalan perjanjian disertai dengan ganti kerugian.<sup>38</sup>

Sebagai akibat timbulnya kerugian dari salah satu pihak tersebut, maka undang-undang memberikan sesuatu hak baginya untuk menuntut diantara beberapa hal yaitu: Pemenuhan prestasi, pemenuhan perjanjian disertai ganti rugi, ganti rugi, pembatalan perjanjian, pembatalan disertai ganti rugi. Bentuk ganti rugi tersebut di atas pada pelaksanaannya dapat diperinci dalam tiga bentuk yaitu biaya, rugi dan bunga.<sup>39</sup>

Dalam pembuatan kuasa menjual perlu diperhatikan ketentuan Pasal 1470 ayat (1) KUHPer yang melarang penerima kuasa menjadi pembeli pada penjualan di bawah tangan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasakuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya. Tujuan dari larangan yang dimaksud dalam Pasal 1470 ayat (1) tersebut adalah agar penerima kuasa tidak menyalahgunakan pemberian kuasa untuk manfaat dirinya sendiri.<sup>40</sup>

Dalam praktik perjanjian utang piutang, sering kali digunakan PPJB dan Surat Kuasa Menjual sebagai bentuk jaminan untuk memberikan rasa aman kepada kreditur. Namun demikian, penggunaan instrumen hukum ini tidak memenuhi unsur sebagai jaminan kebendaan yang diakui secara sah oleh peraturan perundang-undangan. Sementara itu, Surat Kuasa Menjual merupakan pemberian kuasa yang bersifat fidusia dan dapat dicabut sewaktu-waktu oleh pemberi kuasa, serta gugur karena alasan hukum seperti kematian atau pencabutan.<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> *Ibid.*, p.11.

<sup>39</sup> Muhammad Riandi Nur Ridwan, *Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Ilmu Hukum, The Juris, Vol.6, No.2 (Desember 2022), p.10.

<sup>40</sup> Renny Rosa, *Kekuatan Hukum Kuasa Menjual sebagai Dasar Pelunasan Hutang dalam Putusan Hakim*, Jurnallica, Vol.15, No.3 (2014), p.12.

<sup>41</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*.

Dengan demikian, bentuk jaminan seperti PPJB dan kuasa menjual tidak memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi kreditur. Idealnya, apabila objek jaminan berupa tanah atau bangunan, maka perjanjian utang piutang harus disertai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dan didaftarkan ke Kantor Pertanahan sebagaimana diatur dalam UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

Perlindungan hukum bagi para pihak (kreditur maupun debitur) senyatanya telah diatur dalam Undang Undang Hak Tanggungan (UUHT), di mana bila debitur cidera janji, pemegang hak tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual objek hak tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut. Artinya pihak kreditur tidak bisa secara sepihak untuk menjual, mengalihkan, memindahtangankan dan melepaskan hak kepada siapapun, tidak terkecuali kepada diri pemegang kuasa sendiri. Perlindungan hukum untuk kedua belah pihak sejatinya dapat dengan menggunakan lembaga jaminan kebendaan (dalam konteks persoalan ini lembaga jaminan Hak Tanggungan), UUHT memberikan ketentuan bilamana debitur cidera janji, pemegang jaminan kebendaan mempunyai hak untuk menjual objek jaminan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut dengan cara yang telah diatur oleh UUHT.<sup>42</sup>

## **2. Tanggung Jawab Notaris dalam Hal Adanya Perbedaan Keadaan Tanah dan Bangunan dalam PPJB yang Diikuti dengan Kuasa Menjual dengan Keadaan yang Sebenarnya**

### **a. Peran Notaris dalam Pembuatan Akta PPJB yang diikuti Dengan Kuasa Menjual sebagai Jaminan dalam Perjanjian Hutang Piutang**

#### **1) Tugas dan Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta PPJB yang Disertai dengan Kuasa Menjual**

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lain sebagaimana dimaksud dalam undang-undang tersebut atau undang-undang lainnya.<sup>43</sup>

---

<sup>42</sup> *Ibid.*, p.10.

<sup>43</sup> UU No.2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Menurut Herlien Budiono fungsi notaris tidak sebatas membuat akta otentik tetapi dengan dasar dan alasan filosofis, sosiologis dan yuridis maka notaris dapat mendeteksi kemungkinan iktikad buruk dan akibat yang tidak diinginkan serta melindungi pihak-pihak lemah kedudukan sosial ekonomi dan yuridis dengan demikian melindungi pihak ketiga yang beriktikad baik. Notaris menjamin kecakapan serta kewenangan dari para pihak untuk melakukan tindakan hukum di dalam akta yang dibuatnya.<sup>44</sup>

Dasar keberlakuan perjanjian ini mengacu pada Pasal 1338 ayat (1) KUHP, yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Hal ini memberikan ruang kepada masyarakat untuk membuat perjanjian dalam bentuk dan isi apa pun, sepanjang tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, dan ketertiban umum.<sup>45</sup>

Oleh karena itu, notaris memiliki tanggung jawab untuk menelaah kesesuaian substansi akta dengan keadaan hukum dan fakta di lapangan, termasuk memastikan tidak ada perbedaan keadaan objek tanah dan bangunan yang diikat dalam PPJB dengan keadaan yang sebenarnya. Hal ini penting agar tidak merugikan salah satu pihak dan tetap menjamin kepastian serta perlindungan hukum.

**b. Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta PPJB yang diikuti Dengan Kuasa Menjual sebagai Jaminan dalam Perjanjian Hutang Piutang**

**1) Kewajiban Notaris dalam Pembuatan Akta Autentik**

Notaris dalam membuat akta autentik dituntut memiliki keterampilan yang mumpuni serta berkepribadian jujur guna menegakkan kepastian hukum bagi masyarakat. Namun tidak menutup kemungkinan adanya kesalahan dalam pembuatan akta tersebut.

---

<sup>44</sup> Ni Nyoman Juliantari, Syamsul Bachri dan Farida Patittingi, *Pelaksanaan Kewajiban Notaris Terhadap Kualitas Produk Akta Dan Akibat Hukumnya*, Jurnal Pasca Unhas, p.7. (ISSN: 2442-9880).

<sup>45</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*.

Misalnya, kesalahan prosedural yang terjadi di pihak Notaris itu sendiri. Selain itu, kesalahan juga dapat terjadi pada pihak berkepentingan yang tidak jujur dalam memberikan keterangan atau memberikan keterangan palsu. Apapun kesalahan dalam membuat akta autentik, kondisi tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi Notaris itu sendiri. Bahkan mengharuskan Notaris mempertanggung jawabkan perbuatannya, berupa sanksi administrasi, sanksi perdata, maupun sanksi pidana.

Lebih lanjut, suatu kewenangan dalam konsep kewajiban hukum berkaitan erat dengan tanggung jawab hukum.<sup>46</sup> Menurut pandangan Hans Kelsen, seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu dapat dikenakan sanksi jika perbuatannya bertentangan/berlawanan hukum.<sup>47</sup> Di sisi lain, untuk menjamin terselenggaranya kewenangan Notaris juga telah dibentuk Dewan Pengawas Notaris yang pada pokoknya bertugas dalam mengawasi kinerja Notaris agar tetap dalam lingkup kode etik Notaris.<sup>48</sup>

a) Adanya Kesengajaan dari Notaris

Apabila Notaris tidak mengindahkan ketentuan tersebut, maka dapat dianggap telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam hukum pidana dikenal dengan teori kesalahan, di mana terjadi atas dua faktor, yaitu faktor kesengajaan (*dolus*) maupun faktor kelalaian (*culpa*). Selain itu, perbuatan yang merugikan orang lain secara tidak patut dan melawan undang-undang adalah perbuatan melawan hukum. Jika terjadi kesalahan dalam pembuatan akta, tidak menutup kemungkinan Notaris akan berhadapan dengan pihak yang berwajib.<sup>49</sup>

---

<sup>46</sup> Fina Agustina Suhyana, Sigid Suseno, & Tasya Safiranita Ramli, *Transaksi Ilegal Menggunakan Kartu ATM Milik Orang Lain*, SIGn Jurnal Hukum, Vol.2. No.2 (2021), p.153.

<sup>47</sup> Jimly Asshiddiqie & Muchamad Ali Safa'at, *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*, Konstitusi Press, Jakarta, 2006, p.61.

<sup>48</sup> Muhammad Tiantanik Citra Mido, I Nyoman Nurjaya, & Rachmad Safa'at, *Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap AKta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap*, Lentera Hukum, Vol.5, No.1 (April 2018).

<sup>49</sup> Muhammad Ilsam Arisaputra, *Kewajiban Notaris dalam Menjaga Kerahasiaan Akta dalam Kaitannya dengan Hak Ingkar Notaris*, Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan, Vol.17, No.3 (September 2012), p.179

b) Adanya Kelalaian Oleh Notaris

Terdapat berbagai jenis kelalaian yang dilakukan oleh notaris, salah satunya salah ketik atau salah tulis dalam pembuatan akta autentik yang dapat mengakibatkan nilai pembuktian akta menjadi tidak sempurna.<sup>50</sup> Meskipun tanggung jawab notaris hanya pada awal dan akhir akta, notaris juga harus bertanggung jawab atas ketepatan materiil dari akta yang dibuatnya.

Mengenai kesalahan informasi dalam isi akta yang dibuat oleh Notaris karena kelalaiannya, pihak Notaris tidak berhak untuk segera mengubah isi akta tersebut, sebagaimana berdasarkan Pasal 48 ayat (1) UU No. 2 Tahun 2014, yang mengatur bahwa isi Akta dilarang untuk diubah dengan : diganti, ditambah, dicoret, disisipkan, dihapus, dan/atau ditulis tindh.

2) Kewajiban Notaris dalam Pembuatan Akta PPJB yang Disertai dengan Kuasa Menjual yang Dijadikan sebagai Jaminan dalam Perjanjian Hutang Piutang

Notaris bertanggung jawab untuk membuat akta autentik yang tidak hanya sah secara formil, tetapi juga substansial sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.<sup>51</sup>

Notaris harus meneliti dan memverifikasi identitas para pihak yang akan membuat perjanjian serta meliputi pengecekan sertifikat tanah, izin mendirikan bangunan (IMB), surat keterangan tidak dalam sengketa. Surat lunas pajak bumi dan bangunan (PBB).<sup>52</sup> Dalam hal ini, notaris juga harus melakukan konfirmasi ke kantor pertanahan melalui sistem elektronik atau manual guna memperoleh keterangan mengenai status hak atas tanah.<sup>53</sup>

---

<sup>50</sup> Ryno Bagas Prahardika & Endang Sri Kawuryan, *Tanggung Gugat Notaris atas Kelalaian dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bank*, Jurnal Transparansi Hukum, Vol.1, No.1 (Juni 2018), p.44.

<sup>51</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*, Pasal 1 angka 1.

<sup>52</sup> *Ibid.*, h. 99.

<sup>53</sup> Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013, p.42.

Apabila notaris lalai dalam menjalankan kewajiban-kewajiban tersebut, maka dapat dikenakan sanksi baik secara perdata, administratif, maupun pidana, tergantung pada derajat kelalaiannya serta akibat yang ditimbulkan. Dalam ranah perdata, notaris dapat digugat untuk ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata yang mengatur tentang perbuatan melawan hukum. Dalam ranah administratif, notaris dapat dikenai peringatan hingga pemberhentian sementara oleh Majelis Pengawas. Sedangkan dalam aspek pidana, notaris dapat dimintai pertanggungjawaban jika terbukti dengan sengaja membuat akta yang tidak sesuai dengan fakta atau memalsukan data.<sup>54</sup>

3) Tanggung jawab Notaris Dalam Hal Adanya Perbedaan Keadaan Tanah dan Bangunan dalam PPJB yang Diikuti Kuasa Menjual Dengan Keadaan yang Sebenarnya.

Bentuk tanggung jawab notaris dalam hal hukum perdata didasarkan pada uraian akta yang dibuat oleh notaris yang berkaitan dengan hal-hal keperdataan, yaitu mengenai kesepakatan yang dibuat oleh dua pihak atau lebih meskipun dapat dibuat secara sepihak. Hukum perikatan lahir karena kesepakatan kedua belah pihak bahwa hukum itu hanya mungkin dan dapat diubah atau diganti atau dinyatakan tidak sah, hanya oleh yang membuatnya.<sup>55</sup>

Notaris wajib memenuhi unsur-unsur di bawah ini untuk bisa bertanggungjawab secara Pidana:

1. Melakukan tindak pidana. Dalam hal ini, seorang notaris diduga melakukan tindak pidana yang menyebabkan terbitnya akta notaris yang didasarkan pada keterangan palsu. Tanpa adanya tindak pidana, tidak mungkin seorang Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan hukum pidana;

---

<sup>54</sup> Rizky Amalia, *Pertanggungjawaban Notaris terhadap Isi Akta Autentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta*, Al-Islah: Jurnal Ilmiah Hukum, Vol.24, No.1 (2021), p.14.

<sup>55</sup> Sugondo Raden Notodisuryo, *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*, Rajawali Pers, Jakarta, 2000, p.34.

2. Memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab. Untuk dapat diminta pertanggungjawaban di bawah hukum pidana, seorang notaris harus memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab. Ketentuan ini juga berlaku bagi notaris, artinya seorang notaris dapat diminta pertanggungjawaban pidana jika ia memiliki kemampuan untuk bertanggung jawab, dan apabila ia berkehendak, mempunyai tujuan dan kepentingan untuk terwujudnya tindak pidana tersebut;
3. Notaris melakukan kesalahan dengan sengaja atau kealpaan. Tindak pidana yang dilakukan seorang notaris dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu dapat berupa kesengajaan atau kealpaan. Untuk dapat diminta pertanggungjawaban pidana, seorang Notaris harus mempunyai kesalahan, baik yang dilakukan secara sengaja maupun karena kealpaan. Dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu, seorang notaris mungkin dapat saja secara sengaja turut serta dalam pembuatan akta tersebut. Misalnya, notaris tidak teliti atau hati-hati dalam memeriksa alat bukti yang diperlihatkan para pihak atau penghadap atau tidak berhati-hati dalam menanggapi keterangan para pihak/penghadap; dan
4. Tidak ada alasan pemaaf. Seorang notaris dapat diminta pertanggungjawaban pidana jika tidak ada alasan pemaaf. Apabila dalam kasus pembuatan akta yang didasarkan pada keterangan palsu yang diduga melibatkan notaris, tidak ditemukan adanya alasan pemaaf dalam diri notaris yang bersangkutan, maka ia dapat diminta pertanggungjawaban pidana.

**c. Perlindungan Hukum terhadap Notaris dalam Pembuatan Akta PPJB yang diikuti Dengan Kuasa Menjual sebagai Jaminan dalam Perjanjian Hutang Piutang**

Notaris sebagai pelaksana fungsi publik juga harus mendapat perlindungan hukum yang memadai demi menjamin kepastian hukum dalam profesinya.<sup>56</sup>

Perlindungan hukum terhadap notaris terutama diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Pasal 66 UUJN menyebutkan bahwa untuk memanggil notaris dalam rangka proses penyidikan atau proses hukum lainnya, harus terlebih dahulu memperoleh izin dari Majelis Kehormatan Notaris. Ketentuan ini merupakan bentuk perlindungan hukum prosedural yang bertujuan mencegah kriminalisasi profesi notaris tanpa dasar yang kuat.<sup>57</sup>

Jika notaris digugat secara perdata atau dimintai pertanggungjawaban secara etik, maka Majelis Pengawas Notaris dan Pengadilan akan menilai apakah notaris telah bekerja sesuai ketentuan dan standar profesi. Jika iya, notaris bisa mendapatkan perlindungan. Tapi jika terbukti lalai atau melanggar hukum, maka perlindungan itu tidak berlaku.<sup>58</sup>

**3. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam Perjanjian dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Tanah dengan Kuasa Menjual yang Dijadikan sebagai Jaminan dalam Perjanjian Utang-Piutang Dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 124/Pdt.G/2019/Pn.Kpn**

---

<sup>56</sup> Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia*.

<sup>57</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas UU Jabatan Notaris*, Pasal 66 ayat (1).

<sup>58</sup> Hasil Wawancara dengan Agus Armaini, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 15 Mei 2025.

**a. Analisis terhadap Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dan Diktum Putusan**

Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 124/Pdt.G/2019/PN.Kpn merupakan cerminan dari bagaimana pengadilan menerapkan prinsip-prinsip hukum perdata dalam merespon persoalan klasik mengenai wanprestasi dalam perjanjian utang piutang yang dijamin dengan skema yang tidak lazim, yakni penggunaan PPJB dan Surat Kuasa Menjual.

Dalam aspek formil, pendekatan Majelis yang menekankan pada keabsahan perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata sudah tepat dan memenuhi standar teori hukum perjanjian. Keempat unsur pokok dari pasal tersebut: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal telah dikaji secara sistematis.

Notaris memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan prinsip hukum yang berlaku. Dalam hal ini, notaris wajib bersikap objektif dan profesional serta menerapkan prinsip kehati-hatian dengan menolak pembuatan akta apabila ditemukan adanya ketidaksesuaian atau pelanggaran terhadap syarat keabsahan perjanjian, agar tidak terlibat dalam pembuatan akta yang dapat menimbulkan sengketa atau kerugian hukum di kemudian hari. Penolakan tersebut juga merupakan bagian dari tanggung jawab notaris dalam menjaga integritas dan kredibilitas profesinya, sekaligus melindungi kepentingan hukum para pihak.

Dengan demikian, notaris sebaiknya tidak hanya sekadar mengikuti kemauan para pihak, tetapi harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan memastikan semua persyaratan hukum terpenuhi sebelum membuat akta autentik.<sup>59</sup>

---

<sup>59</sup> Hasil Wawancara dengan Agus Armaini, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 15 Mei 2025.

**b. Perlindungan Hukum terhadap Kreditur dalam PPJB atas Tanah dengan Kuasa Menjual yang dijadikan sebagai Jaminan dalam Perjanjian Utang Piutang dikaitkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 124/Pdt.2019/PN.Kpn**

Dalam perkara ini, PPJB disertai kuasa menjual dijadikan jaminan dalam perjanjian utang piutang. Ketika terjadi wanprestasi dari pihak debitur, kreditur kehilangan jaminannya karena hakim membatalkan PPJB tersebut. perlindungan terhadap kreditur dalam kasus ini sangat lemah, karena:

1. PPJB dan kuasa menjual bukan lembaga jaminan yang sah secara yuridis. Undang-Undang tidak mengakui PPJB sebagai bentuk jaminan kebendaan seperti halnya hak tanggungan, gadai, atau fidusia. Jadi ketika terjadi wanprestasi, jaminan tersebut tidak memberikan kekuatan eksekutorial.
2. Putusan hakim yang membatalkan PPJB mengembalikan para pihak ke posisi semula, tapi tidak memberi solusi konkrit bagi kreditur yang telah memberikan pinjaman berdasarkan kepercayaan pada jaminan tersebut.

Putusan hakim memang sesuai asas kepastian hukum, tapi tidak memberikan perlindungan optimal bagi kreditur, karena hukum kita memang belum memberi ruang legal untuk penggunaan PPJB kuasa menjual sebagai jaminan. Oleh karena itu, dibutuhkan kesadaran para pihak dan profesional hukum (seperti notaris) untuk menempuh jalur yang sah dan aman sejak awal. Kreditur yang meminjamkan uang kepada debitur memiliki hak untuk menagih hutangnya kepada debitur. Apabila debitur tidak melakukan kewajibannya dengan membayar atau mengembalikan hutang kepada kreditur, selain kreditur memiliki hak untuk menagih (*Vorderingsrecht*) ia juga memiliki hak untuk menagih hutangnya supaya kembali kepada kreditur dengan kekayaan yang dimiliki debitur (*verhaalsrecht*).<sup>60</sup>

---

<sup>60</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*, Alumni, Bandung, 2010, p.10.

Perlindungan hukum merupakan wujud yang diberikan negara kepada subjek hukum dari kesewenang-wenangan penguasa terhadap kepentingan tertentu yang tidak sesuai dengan aturan hukum dan kerugian yang ditimbulkan oleh orang lain. Berdasarkan teori yang dikemukakan oleh Satjipto Raharjo mengenai perlindungan hukum bahwa hak asasi manusia yang telah dirugikan oleh pihak lain oleh perlindungan hukum telah diberikan pengayoman perlindungan yang diberikan pada masyarakat supaya hak-hak yang diberikan oleh hukum dapat dimikmati oleh mereka.<sup>61</sup>

Bentuk perlindungan hukum sebagaimana disebutkan di atas maka dapat diambil kesimpulan Perlindungan hukum kepada kreditur tetap ada meskipun PPJB sebagai pengikatan obyek jaminan berupa tanah tersebut batal demi hukum yang menyebabkan turunannya dan Sertipikat Hak Milik atas nama Tergugat I (kreditur) tersebut menjadi tidak sah oleh putusan pengadilan sehingga keadaan kembali pada semula.

### **C. PENUTUP**

Uraian pada bab pembahasan yang dikemukakan dalam penelitian ini sesuai dengan permasalahan yang diajukan, maka dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang disertai dengan kuasa untuk menjual dan dijadikan sebagai jaminan dalam perjanjian utang-piutang tidak dibenarkan menurut hukum. Penggunaan bentuk perjanjian seperti ini bertentangan dengan syarat objektif sah nya perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu mengenai suatu hal tertentu dan sebab yang halal. Oleh karena itu, PPJB yang dijadikan jaminan utang-piutang dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Notaris memiliki tanggung jawab hukum untuk tidak membuat atau mengesahkan akta yang bertentangan dengan ketentuan hukum demi menjamin kepastian dan perlindungan hukum.

---

<sup>61</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2014, p.74.

2. Tanggung jawab notaris apabila terjadi ketidaksesuaian antara objek tanah/bangunan yang tercantum dalam PPJB dan kuasa menjual dengan kondisi objek yang sebenarnya, bergantung pada kesalahan atau kelalaian yang dilakukan oleh notaris. Jika notaris telah melaksanakan tugasnya sesuai dengan prosedur dan berdasarkan keterangan serta dokumen yang disampaikan oleh para pihak tanpa ada niat buruk atau kelalaian, maka notaris tidak dapat dimintai pertanggungjawaban. Namun, jika terbukti bahwa notaris lalai, tidak cermat, atau dengan sengaja mencantumkan data yang tidak sesuai dalam akta, maka notaris dapat dimintai tanggung jawab secara perdata maupun administratif sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Jabatan Notaris.
3. Perlindungan hukum terhadap kreditur dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas tanah yang disertai kuasa menjual dan dijadikan jaminan dalam perjanjian utang piutang tetap dapat diberikan meskipun perjanjian tersebut dibatalkan oleh pengadilan. Dalam putusan Pengadilan Negeri Kepanjen Nomor 124/Pdt.G/2019/PN.Kpn, pembatalan PPJB membawa akibat hukum kembalinya keadaan para pihak seperti sebelum perjanjian dibuat. Namun, hal ini dapat merugikan kreditur karena kehilangan jaminan atas pelunasan utang debitur. Bentuk perlindungan hukum bagi kreditur dapat dilakukan secara internal, yaitu melalui klausul perjanjian yang mengakomodir kepentingan para pihak secara adil, serta secara eksternal melalui ketentuan hukum positif yang berlaku. Kreditur tetap dapat menuntut haknya melalui pengadilan dengan dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata apabila debitur tidak menunjukkan itikad baik dalam pelaksanaan perjanjian. Dengan demikian, perlindungan hukum tetap dapat diberikan untuk menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan bagi kreditur.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Adjie, Habib. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).
- Asshiddiqie, Jimly, & Muchamad Ali Safa'at. 2006. *Teori Hans Kelsen tentang Hukum*. (Jakarta: Konstitusi Press).
- Badrulzaman, Mariam Darus. 2010. *Hukum Perikatan dengan Penjelasannya*. (Bandung: Alumni).
- Budiono, Harlien. 2009. *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. (Bandung: PT Citra Aditya Bakti).
- Budiono, Herlien. 2013. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Budiono, Herlin. 2006. *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Harahap, M. Yahya. 1996. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. (Bandung: Alumni).
- Harahap, Yahya. 2017. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- HS, Salim. 2008. *Hukum Kontrak, Teori & Teknik Penyusunan Kontrak*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- HS, Salim. 2015. *Teknik Pembuatan Suatu akta (konsep Teoritis, Kewenangan Notaris Bentuk dan Minuta Akta)*. (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada).
- Manan, Abdul. 2008. *Penerapan Hukum Acara Perdata di Lingkungan Peradilan Agama*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Mulyadi, Lilik. 2009. *Kompilasi Hukum Perdata Perspektif Teoritis dan Praktik Peradilan; Hukum Acara Perdata, Hukum Perdata Materiil, Peradilan Hubungan Industrial, Peradilan Perkara Perdata*. (Bandung: PT Alumni, Bandung).
- Notodisuryo, Sugondo Raden. 2000. *Hukum Notariat di Indonesia: Suatu Penjelasan*. (Jakarta: Rajawali Pers).
- Prodjodikoro, Wirjono. 2000. *Perbuatan Melawan Hukum*. (Bandung: Vronkink-van Hoeve).
- Prodjodikoro, Wirjono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. (Bandung: Sumur Pustaka).
- R., Setiawan. 1987. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*. (Bandung: Bina Cipta).
- R., Subekti. 2022. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: PT. Intermasa, Jakarta).
- Raharjo, Satjipto. 2014. *Ilmu Hukum*. (Bandung: Citra Aditya).
- Satrio, J.. 1995. *Hukum Perikatan, Perikatan Yang Lahir Dari Perjanjian*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Satrio, J.. 2014. *Wanprestasi Menurut KUHPperdata, Doktrik dan Yurisprudensi*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Simanjuntak, P.N.H.. 2007. *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. (Jakarta: Djambatan).

### Publikasi

- Amalia, Rizky. *Pertanggungjawaban Notaris terhadap Isi Akta Autentik yang Tidak Sesuai dengan Fakta*. Al-Islah: Jurnal Ilmiah Hukum. Vol.24. No.1 (2021).

- Arisaputra, Muhammad Ilsam. *Kewajiban Notaris dalam Menjaga Kerahasiaan Akta dalam Kaitannya dengan Hak Ingkar Notaris*, Perspektif: Kajian Masalah Hukum dan Pembangunan. Vol.17. No.3 (September 2012).
- Basri, Herlina. *Kekuatan Hukum Pembuktian Secara Akta Otentik Ditinjau dari Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Proses Sengketa Perdata di Pengadilan*. Jurnal Ilmu Hukum Rechtsregel. Vol.4. No.2 (Desember 2021).
- Dewi, Avina Risma. *Kekuatan Hukum Dari Sebuah Akta Di Bawah Tangan*. Jurnal Fakultas Hukum Universitas Udayana. Vol.3. No.3 (Mei 2015).
- Dewitasari, Yulia, Putu Tuni Cakabawa L.. *Akibat Hukum Terhadap Para Pihak Dalam Perjanjian Apabila Terjadi Pembatalan Perjanjian, Bagian Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana*. Kertha Semaya. Vol.3. No.2 (April 2015).
- Fazriah, Dina. *Tanggung Jawab Atas Terjadinya Wanprestasi yang Dilakukan oleh Debitur pada Saat Pelaksanaan Perjanjian*. Jurnal Kajian Kontemporer Hukum dan Masyarakat. Vol.1. No.2 (September 2023).
- Febriandini, Twinkie Sativa. *Studi Kekuatan Pembuktian Surat Pada Sengketa Perdata di Pengadilan Negeri*. Jurnal Verstek. Vol.2. No.1 (April 2014).
- Hartanto, Adinda Puspa, dan Ariawan Gunadi. *Akibat Hukum dan Keabsahan Dari Akta Jual-Beli yang Dibuat Diatas Perjanjian Jual-Beli yang Dilakukan Seolah-olah (Studi Kasus Putusan di Pengadilan Negeri Kudus Nomor: 13/Pdt.G/2016/PN.Kds)*. Unes Law Review Jurnal. Vol.6. No.3 (September 2024).
- Hasan, Winda Lestari dan Budi Santoso. *Tanggung Jawab Penerima Kuasa Jual Tanah atas Kelalaiannya*. Jurnal Notarius. Vol.16. No.3 (September 2023).
- Irmawati, Wiwi, dkk.. *Keabsahan Akta Notaril Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Peralihan Hak atas Tanah*. Jurnal Notarius. Vol.13. No.2 (Agustus 2020).
- Juliantari, Ni Nyoman, Syamsul Bachri dan Farida Patittingi. *Pelaksanaan Kewajiban Notaris Terhadap Kualitas Produk Akta Dan Akibat Hukumnya*. Jurnal Pasca Unhas. (ISSN: 2442-9880).
- Kurniawati, Leny. *Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah*. Jurnal Hukum dan Kenotariatan. Vol.2. No.1 (Februari 2018).
- Linati, Amelia. *Kuasa Menjual Dengan Kausa Pengakuan Utang Sebagai Dasar Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 1416K/PDT/2020)*. Indonesian Notary. Vol.4. No.1 (Januari 2022).
- Maulidan, Khalifa Nur. *Keabsahan Akta Kuasa Menjual Sebagai Jaminan Atas Perjanjian Hutang Piutang*. Jurnal Officium Notarium. Vol.1. No.1 (April 2021).
- Mido, Muhammad Tiantanik Citra, I Nyoman Nurjaya, & Rachmad Safa'at. *Tanggung Jawab Perdata Notaris terhadap AKta yang Dibacakan oleh Staf Notaris di Hadapan Penghadap*. Lentera Hukum. Vol.5. No.1 (April 2018).
- Morlin, Nur Izza. *Akibat Hukum Wanprestasi Serta Upaya Hukum Wanprestasi Berdasarkan Undang-Undang yang Berlaku*. Jurnal Ilmu Hukum The Juris. Vol.6. No.1 (Desember 2022).

- Paendong, Kristiane. *Kajian Yuridis Wanprestasi dalam Perikatan dan Perjanjian Ditinjau dari Hukum Perdata*. Jurnal Lex Privatum. Vol.1. No.2 (Juni 2023).
- Prahardika, Ryno Bagus Prahardika & Endang Sri Kawuryan. *Tanggung Gugat Notaris atas Kelalaian dalam Membuat Akta Perjanjian Kredit Bannk*. Jurnal Transparansi Hukum. Vol.1. No.1 (Juni 2018).
- Pramono, Nindyo. *Problematisa Putusan Hakim dalam perkara Pembatalan Perjanjian*. Mimbar Hukum. Vol.22. No.1 (Juni 2010).
- Ridwan, Muhammad Riandi Nur. *Wanprestasi dan Akibatnya dalam Pelaksanaan Perjanjian*, Jurnal Ilmu Hukum. The Juris. Vol.6. No.2 (Desember 2022).
- Rosa, Renny. *Kekuatan Hukum Kuasa Menjual sebagai Dasar Pelunasan Hutang dalam Putusan Hakim (Studi Kasus Putusan Nomor 388 PK/PDT/2014)*. Jurnallica. Vol.15. No.3 (2014).
- Samudra, Dian. *Studi Komparasi Sahnya Perjanjian Antara Pasal 1320 KUHPdata dengan Pasal 52 Undang-Undang 13 Tahun 2003 Tentang Ketengakerjaan*. Jurnal Res Justitia. Vol.1. No.2 (Juli 2021).
- Selly. *Analisis Yuridis Pengikatan Jual Beli (PPJB) Atas Sistem Pre Project Selling*. Jurnal Scientia. Vol.3. No.3 (Juni 2021).
- Suhyana, Fina Agustina, Sigid Suseno, & Tasya Safiranita Ramli. *Transaksi Ilegal Menggunakan Kartu ATM Milik Orang Lain*, SIGn Jurnal Hukum. Vol.2. No.2 (Februari 2021).
- Watikno, Annisa Ridha. *Perlindungan Hukum Terhadap Kreditor Pemegang Jaminan Hak Atas Tanah yang Belum Terdaftar Akibat Debitor Wanprestasi*. Repertorium: Jurnal Hukum Vol.6. No.1 (Januari 2019).
- Widiasih, Ni Kadek Ayu Ena, & I Made Sarjana. *Risalah Lelang sebagai Akta Otentik Pengganti Akta Jual Beli dalam Lelang*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum Universitas Udayana. Vol.5. No.2 (April 2016).

### **Website**

- Hura, Yustinus. *Akibat Hukum Pembatalan Perjanjian Oleh Para Pihak Menurut KUHPdata*, diakses dari <https://logikahukum.com/akibat-hukum-pembatalan-perjanjian-oleh-para-pihak-menurut-kuhperdata/>. diakses pada 19 April 2025.

### **Sumber Hukum**

- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945.
- Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Perubahan Atas Unda Undang-Undang. Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Peraturan Jabatan Notaris.

### **Sumber Lainnya**

- Hasil Wawancara dengan Agus Armaini, selaku Notaris Kota Medan, tanggal 15 Mei 2025.