

**KEPASTIAN HUKUM AKTA PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI TERKAIT JAMINAN DALAM UTANG PIUTANG**

Susilowati¹, Yudha Cahya Kumala², Felicitas Sri Marniati³

Universitas Jayabaya

email: nateusy@gmail.com¹

Abstrak

Pembahasan mengenai kepastian hukum akta perjanjian pengikatan jual beli terkait jaminan dalam utang piutang. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. penggunaan PPJB sebagai jaminan utang menimbulkan risiko hukum yang signifikan. Debitur berpotensi kehilangan kendali atas objek perjanjian, kreditur dapat kehilangan haknya apabila substansi perjanjian tidak sesuai dengan maksud hukum yang sebenarnya, dan notaris yang tidak memastikan kesesuaian antara substansi dan formalitas akta berisiko dikenakan sanksi administratif, perdata, maupun pidana. Kepastian hukum hanya dapat tercapai apabila PPJB digunakan sesuai fungsi normatifnya, selaras dengan asas itikad baik, serta mematuhi ketentuan KUHPerdara, Undang-Undang Pokok Agraria, dan Undang-Undang Jabatan Notaris.

Kata Kunci: Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Jaminan, Utang Piutang.

ABSTRACT

This study examines the legal certainty of the PPJB a preliminary sale and purchase agreement when used as security for a debt obligation. It employs a normative-juridical research method, specifically relying on library-based legal research (secondary data) and utilizing primary, secondary, and tertiary legal sources. The use of a PPJB as debt security entails significant legal risks: debtors risk losing control over the subject matter of the agreement; creditors risk losing their rights if the agreement's substance does not align with the true legal intent; and notaries who fail to ensure consistency between the deed's substance and formalities risk facing administrative, civil, or criminal sanctions. Legal certainty can only be achieved if the PPJB is utilized in accordance with its normative function, in alignment with the principle of good faith, and in compliance with the provisions of the Indonesian Civil Code, the Basic Agrarian Law, and the Law on the Notary Profession.

Keyword: Sale and Purchase Binding Agreement, Collateral, Debt Transactions.

PENDAHULUAN

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan salah satu bentuk perjanjian pendahuluan yang digunakan sebelum dilaksanakannya jual beli secara sah melalui Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPJB berfungsi sebagai sarana untuk mengikat secara hukum para pihak yang sepakat menjual dan membeli suatu bidang tanah atau bangunan, namun belum dapat melaksanakan AJB karena belum terpenuhinya syarat administratif, teknis, atau keuangan, contohnya seperti harus ganti blanko, belum bayar pajak atau harus ganti nama waris.

PPJB sendiri atas dua macam yaitu PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas adalah perjanjian yang dibuat setelah pembeli melunasi seluruh harga jual objek perjanjian, namun belum dilakukan AJB karena masih menunggu proses pemenuhan persyaratan administratif seperti pemecahan sertifikat, pengurusan izin, atau penyelesaian legalitas bangunan. Dalam kondisi ini, risiko wanprestasi relatif kecil karena kewajiban utama pembeli telah dipenuhi. Sementara itu, PPJB tidak lunas adalah perjanjian di mana pembayaran harga jual belum dilunasi secara penuh oleh pembeli. Karna membeli secara mencicil atau bertahap. Dalam praktiknya, PPJB tidak lunas sering disalahgunakan untuk pengikatan bertujuan untuk jaminan utang piutang, tanpa memberikan perlindungan hukum yang seimbang. Namun das Sein dalam praktek kenyataannya, Banyak PPJB terutama yang belum lunas, digunakan sebagai instrumen untuk menjaminkan utang, dengan kedok perjanjian jual beli. Praktik semacam ini memperlihatkan adanya celah pemanfaatan bentuk hukum secara formalistik tanpa mengindahkan relasi hukum substantif di baliknya. PPJB dijadikan alat untuk mentransfer penguasaan fisik atas objek tanah atau bangunan, meskipun tidak ada niat tulus untuk melaksanakan jual beli secara sah. das Sollen, yaitu suatu cita cita hukum yang menghendaki bahwa perjanjian harus dibuat berdasarkan itikad baik, kesepakatan sukarela, serta tujuan hukum yang sah. Ketidaksesuaian antara das Sein dan das Sollen ini menjadi titik kritis yang perlu dikaji lebih mendalam dalam praktik kenotariatan.

Fenomena yang terjadi dalam masyarakat, PPJB digunakan utang piutang, oleh karena itu, peneliti melakukan penelusuran terhadap berbagai putusan yakni sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 310/Pdt.G/2023/ PN Ckr

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 310/Pdt.G/2023/PN Ckr, majelis hakim membatalkan tujuh PPJB atas 96 unit di Majestic Point Serpong. Dalam amar putusannya, pengadilan menyatakan bahwa hubungan hukum antara para pihak bukanlah jual beli, melainkan utang-piutang,

2. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 542/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel

Kasus lain yang relevan adalah Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 524/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel, yang mengangkat sengketa atas pengikatan jual beli 16 unit apartemen di Kemang Village. pengadilan membatalkan PPJB, memerintahkan pengembalian unit apartemen, dan menjatuhkan kewajiban ganti rugi dan bunga. pengadilan memutuskan bahwa itu bukanlah jual beli melainkan hutang piutang.

3. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst

Adapun dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst, pengadilan membatalkan tiga akta notariil sekaligus, yakni Akta PPJB, Akta Pernyataan Menjual, dan Akta Penetapan Pengosongan yang seluruhnya dibuat oleh notaris. Dalam amar putusan, pemilik tanah (Susilowati) diperintahkan untuk menyerahkan kembali sertifikat kepada penggugat rekonvensi (Sera Pakasi), sedangkan Sera Pakasi diwajibkan mengembalikan dana sebesar Rp540.000.000 kepada Susilowati.^{3F}

Atas dasar latar belakang tersebut di atas, peneliti akan melakukan penelitian dengan judul “Kepastian Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terkait Jaminan Dalam Utang Piutang”

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian adalah metode yuridis normatif, yaitu suatu prosedur penelitian ilmiah untuk menemukan kebenaran berdasarkan logika keilmuan hukum dari sisi normatifnya. Dengan pendekatan penelitian yaitu pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach dan Pendekatan Kasus (Case Approach). Teknik Analisis Bahan Hukum, adalah dengan teknik Penafsiran Gramatikal disebut juga dengan penafsiran-penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu Bahasa (De Gramaticale Of Taalkundige Interpretatie) dan Penafsiran Sistematis yaitu penelitian terhadap sistematik hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Akibat Hukum dalam Penggunaan PPJB sebagai Jaminan dalam Utang Piutang

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) pada dasarnya dibuat sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakannya Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, dalam praktik, PPJB sering disalahgunakan untuk kepentingan jaminan utang-piutang.

1. Dasar Hukum yang Relevan

Untuk menganalisis akibat hukumnya, beberapa aturan berikut menjadi acuan:

a. KUHPdata

- Pasal 1320 → syarat sah perjanjian.
- Pasal 1338 → asas kebebasan berkontrak.
- Pasal 1131 & 1132 → semua harta kekayaan debitur menjadi jaminan umum bagi utang-utangnya.
- Pasal 1233 → perikatan lahir dari perjanjian atau undang-undang.

b. UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA

Peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dengan AJB di hadapan PPAT.

c. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

- Hak Tanggungan adalah jaminan kebendaan resmi yang memiliki kekuatan eksekutorial.
- PPJB bukan instrumen jaminan yang memberikan hak preferen kepada kreditur.

d. UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

- Pasal 15 ayat (1) → notaris berwenang membuat akta otentik, termasuk PPJB.
- Namun, notaris harus memastikan substansi akta sesuai maksud para pihak agar tidak disalahgunakan.

Penggunaan PPJB di luar fungsi aslinya, yaitu sebagai instrumen jual beli, dapat menimbulkan persoalan serius terkait status kepemilikan objek perjanjian. PPJB pada dasarnya merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari. Apabila PPJB digunakan sebagai jaminan utang piutang, fungsi ini bergeser dan berpotensi menciptakan ketidakpastian hukum mengenai siapa pihak yang sebenarnya berhak atas objek tersebut.

Ketidakjelasan semakin meningkat jika objek perjanjian belum dilakukan balik nama sertifikat atau masih dalam proses pembangunan. Dalam kondisi demikian, secara hukum kepemilikan masih berada pada pihak penjual atau pengembang, sementara secara perjanjian, hak-hak tertentu sudah dialihkan kepada pembeli. Jika PPJB dijadikan jaminan utang, pihak kreditur akan mengklaim adanya hak penguasaan tertentu, yang dapat berbenturan dengan hak penjual atau pihak ketiga.

Situasi ini memperbesar risiko sengketa multi-pihak, khususnya ketika salah satu pihak wanprestasi atau objek perjanjian dijamin kepada lebih dari satu pihak. Sengketa yang timbul dapat menyangkut klaim kepemilikan, eksekusi jaminan, hingga gugatan pembatalan PPJB. Secara prinsip, kepastian hukum menjadi terganggu karena PPJB tidak dirancang

sebagai alat pembuktian kepemilikan yang sempurna, melainkan hanya bukti adanya kesepakatan untuk melakukan jual beli di masa depan.

Di sisi lain, keberadaan asas *pacta sunt servanda* menuntut agar perjanjian yang telah disepakati tetap mengikat para pihak. Namun, asas ini tidak serta-merta dapat mengatasi problem kepemilikan yang kabur, karena aspek perdata terkait hak kebendaan tunduk pada ketentuan perundang-undangan agraria dan pertanahan. Oleh karena itu, penggunaan PPJB sebagai jaminan di luar fungsi jual beli pada hakikatnya mengabaikan desain hukum yang berlaku, sehingga membuka potensi penyalahgunaan dan memperlemah perlindungan hukum bagi para pihak.

Penggunaan PPJB di luar fungsi aslinya menciptakan ketidakpastian hukum karena sifatnya tidak secara eksplisit diatur dalam peraturan perundang-undangan sebagai instrumen jaminan. Berbeda dengan jaminan kebendaan seperti Hak Tanggungan atau Fidusia yang memiliki mekanisme eksekusi jelas melalui *parate executie* atau penetapan pengadilan, PPJB yang dijadikan jaminan tidak memiliki kepastian prosedural ketika terjadi wanprestasi. Akibatnya, proses penyelesaian sengketa cenderung memakan waktu lebih lama, biaya lebih besar, dan hasilnya pun tidak selalu dapat mengembalikan posisi para pihak seperti semula (*restitutio in integrum*).

Dalam praktik, situasi ini semakin kompleks ketika PPJB dibuat untuk objek yang belum selesai secara fisik (misalnya rumah atau unit apartemen yang masih dalam tahap pembangunan). Jika debitur gagal membayar utangnya, kreditur yang memegang PPJB sebagai “jaminan” mungkin tidak bisa langsung menguasai atau menjual objek tersebut, karena statusnya belum menjadi hak milik yang terdaftar atas nama debitur. Kondisi ini berisiko menimbulkan sengketa berlapis: sengketa antara debitur dan kreditur terkait perjanjian utang, serta sengketa antara pihak yang menjual objek dengan pihak ketiga yang mungkin mengklaim hak atas objek tersebut.

Bahkan ketika objek PPJB sudah selesai dan siap dibaliknama, apabila proses balik nama belum dilakukan, masih ada potensi timbulnya tumpang tindih klaim kepemilikan. Misalnya, debitur bisa saja secara tidak sah mengalihkan hak atas objek kepada pihak lain, atau pengembang menjual objek yang sama kepada pembeli berbeda. Tanpa adanya pencatatan dan perlindungan hukum yang jelas sebagaimana diatur dalam instrumen jaminan resmi, kreditur berisiko kehilangan haknya meskipun memegang PPJB.

Ketika PPJB digunakan sebagai jaminan utang piutang, debitur menghadapi risiko hukum yang signifikan. Risiko utama yang muncul adalah kemungkinan kehilangan objek perjanjian—baik sebagian maupun seluruhnya—meskipun substansi hubungan yang terjadi sesungguhnya adalah perjanjian pinjam-meminjam uang, bukan jual beli. PPJB yang bersifat akta otentik memiliki kekuatan pembuktian formal yang sangat kuat, sehingga pengadilan cenderung mengakui pengalihan hak seolah-olah jual beli telah terjadi. Dalam situasi ini, debitur harus mampu membuktikan maksud sebenarnya melalui mekanisme pembuktian di pengadilan agar hak-haknya tidak dirugikan. Ketidakjelasan status kepemilikan akibat penyalahgunaan PPJB dapat membuat debitur kehilangan kontrol terhadap asetnya dan memperumit upaya hukum untuk menegakkan hak-haknya.

Lebih jauh, dampak hukum terhadap debitur juga terlihat dalam konteks administrasi dan perjanjian lanjutan. Objek yang dijadikan jaminan sering kali belum dibaliknama atau masih dalam proses pembangunan, sehingga debitur berisiko menghadapi tuntutan dari pihak ketiga, seperti pembeli lain, atau lembaga perbankan yang terkait dengan pinjaman lain. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum yang lebih besar karena status kepemilikan yang kabur, sehingga debitur berada dalam posisi rentan terhadap klaim atau sengketa tambahan.

Selain itu, akibat hukum bagi debitur juga mencakup beban administratif dan finansial yang muncul akibat penyalahgunaan PPJB. Debitur harus menyiapkan bukti dan dokumen

pendukung untuk membuktikan bahwa tujuan PPJB sebenarnya hanya sebagai jaminan, bukan sebagai jual beli. Hal ini memerlukan waktu, biaya, dan energi hukum yang tidak sedikit, terutama jika pengadilan memerlukan pemeriksaan ahli atau saksi tambahan untuk menilai maksud dan tujuan para pihak.

Dalam perspektif praktis, ketidakpastian ini juga berdampak pada kemampuan debitur untuk melakukan perencanaan keuangan atau transaksi lain terkait objek yang dijadikan jaminan. Misalnya, debitur mungkin tidak bisa menjual, menggadaikan, atau memanfaatkan aset tersebut untuk tujuan lain sampai sengketa hukum terselesaikan. Dengan demikian, penggunaan PPJB di luar fungsi jual beli menempatkan debitur pada posisi yang lemah, baik dari segi hukum maupun ekonomi, sekaligus menimbulkan tekanan psikologis karena risiko kehilangan aset yang melekat pada dirinya.

Keseluruhan, risiko hukum bagi debitur akibat penyalahgunaan PPJB sebagai jaminan utang piutang tidak dapat dianggap sepele. Dampak yang muncul bersifat multidimensional, mencakup aspek kepemilikan, administrasi, finansial, dan psikologis. Oleh karena itu, perlindungan hukum bagi debitur harus diperkuat melalui mekanisme pembuktian yang jelas, transparansi dalam pembuatan akta, serta kepatuhan para pihak dan notaris terhadap prosedur formal dan substansial yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Dari perspektif kreditur, penggunaan PPJB sebagai jaminan utang pada awalnya memberikan kesan posisi yang lebih kuat secara administratif. PPJB yang bersifat akta otentik memberi kreditur dokumen formal yang seolah menunjukkan pengalihan hak atas objek yang dijamin. Dengan demikian, secara tampilan, kreditur memiliki “kekuatan hukum” untuk menuntut pelaksanaan perjanjian atau eksekusi terhadap objek jaminan. Namun, kekuatan formal ini tidak menjamin keamanan hukum sepenuhnya karena pengadilan dapat menilai kembali substansi hubungan hukum yang sebenarnya antara kreditur dan debitur.

Risiko hukum muncul ketika pengadilan menemukan bahwa PPJB disalahgunakan atau digunakan di luar fungsi normatifnya sebagai akta jual beli. Dalam kondisi ini, klaim kreditur terhadap objek jaminan dapat dibatalkan. Kreditur tidak dapat mengeksekusi objek jaminan secara langsung, melainkan hanya dapat menuntut pengembalian uang melalui mekanisme gugatan perdata atau eksekusi berdasarkan perjanjian utang-piutang yang sah. Hal ini menunjukkan bahwa status administrasi yang tampak kuat tidak otomatis menjamin hak kreditur jika tujuan sebenarnya dari PPJB bertentangan dengan hukum atau itikad baik para pihak.

Selain risiko kehilangan objek jaminan, kreditur juga menghadapi konsekuensi tambahan berupa beban waktu, biaya, dan upaya hukum. Kreditur harus menempuh jalur litigasi untuk membuktikan substansi perjanjian utang-piutang yang sebenarnya dan menuntut pengembalian dana. Proses ini bisa memakan waktu yang lama dan menimbulkan ketidakpastian finansial, terutama jika debitur menolak atau mengajukan bukti-bukti yang mendukung klaimnya.

Akibat hukum ini menegaskan bahwa kekuatan formal PPJB tidak selalu sejalan dengan kepastian hukum yang dimaksudkan untuk melindungi kreditur. Kepastian hukum bagi kreditur sangat bergantung pada kesesuaian penggunaan PPJB dengan tujuan normatifnya, yakni sebagai akta pendahuluan untuk jual beli. Pengadilan berperan sebagai pengawas terhadap substansi perjanjian, memastikan bahwa formalitas akta tidak digunakan untuk menyamarkan perjanjian lain yang dapat merugikan salah satu pihak.

Dengan demikian, meskipun PPJB memberi kesan administratif yang kuat bagi kreditur, penggunaan akta ini sebagai jaminan utang tetap membawa risiko hukum yang nyata. Kreditur harus mempertimbangkan kemungkinan pembatalan perjanjian oleh pengadilan, risiko kehilangan hak atas objek jaminan, serta kebutuhan untuk menempuh prosedur hukum tambahan. Hal ini menekankan pentingnya kehati-hatian dan kepatuhan

terhadap prinsip hukum perjanjian, asas itikad baik, serta prosedur formal yang diatur dalam KUHPerduta dan UU Jabatan Notaris.

Selain debitur dan kreditur, tanggung jawab hukum juga secara langsung jatuh pada notaris yang membuat PPJB. Notaris memiliki kedudukan sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik dan memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi syarat formil dan materiil. Jika terbukti bahwa notaris mengetahui penggunaan PPJB untuk tujuan yang menyimpang, misalnya sebagai jaminan utang piutang di luar fungsi normatifnya sebagai akta jual beli, namun tetap memproses pembuatan akta, notaris dapat dikenai sanksi. Bentuk sanksi ini dapat bersifat administratif, perdata, maupun pidana, tergantung pada tingkat keterlibatan dan niat atau kelalaian notaris.

Sanksi administratif bagi notaris dapat berupa teguran lisan atau tertulis, peringatan, penangguhan sementara, hingga pemberhentian tetap dari jabatan. Sementara itu, sanksi perdata muncul apabila tindakan notaris menimbulkan kerugian bagi para pihak, sehingga pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi. Dalam konteks pidana, keterlibatan notaris dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum apabila terbukti ada unsur kesengajaan atau kelalaian berat dalam proses pembuatan akta, misalnya menyalahgunakan wewenang untuk menutupi perjanjian yang menyalahi hukum.

Konsep *misbruik van recht* atau penyalahgunaan hak menjadi prinsip penting dalam menilai tanggung jawab notaris. Notaris tidak hanya bertugas memastikan keabsahan formal akta, tetapi juga memiliki kewajiban untuk memahami maksud dan tujuan hukum yang sah dari para pihak. Dalam praktik kenotariatan, hal ini berarti notaris harus menilai apakah PPJB dibuat sesuai dengan fungsi hukum yang sebenarnya dan tidak digunakan untuk menyamarkan perjanjian utang-piutang atau tujuan lain yang bertentangan dengan hukum dan asas itikad baik.

Jika PPJB digunakan secara tidak semestinya dan notaris tetap menandatangani akta tersebut, maka tanggung jawab profesional notaris menjadi bagian dari konsekuensi hukum yang kompleks. Hal ini mencakup risiko administratif, perdata, dan pidana, serta potensi reputasi yang rusak. Oleh karena itu, notaris harus berhati-hati dan menjalankan prosedur verifikasi identitas para pihak, status hukum objek perjanjian, dan kesesuaian tujuan perjanjian dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dengan demikian, tanggung jawab notaris dalam konteks PPJB sebagai jaminan utang menegaskan bahwa hukum kenotariatan tidak hanya menekankan formalitas, tetapi juga substansi. Notaris bertindak sebagai penjaga keabsahan akta sekaligus pengawas integritas hukum, memastikan bahwa setiap akta yang dibuat mencerminkan kehendak sah para pihak dan tidak disalahgunakan. Prinsip ini menjadi landasan penting untuk mencegah sengketa hukum dan melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat.

Secara keseluruhan, penggunaan PPJB di luar fungsi jual beli menimbulkan akibat hukum yang sangat kompleks dan berdampak luas bagi semua pihak yang terlibat. Status kepemilikan objek perjanjian menjadi kabur karena pengalihan hak yang tercantum dalam akta otentik tidak selalu mencerminkan maksud asli para pihak. Ketidakjelasan ini membuat debitur berisiko kehilangan kontrol atas asetnya, sementara kreditur, meskipun tampak memperoleh posisi yang lebih kuat secara administratif, tetap menghadapi kemungkinan gagal mengeksekusi objek jaminan apabila pengadilan memutuskan bahwa PPJB disalahgunakan.

Selain itu, posisi notaris menjadi rawan pertanggungjawaban hukum. Notaris tidak hanya bertanggung jawab atas keabsahan formal akta, tetapi juga harus memastikan substansi akta sesuai dengan maksud dan tujuan hukum yang sah dari para pihak. Kegagalan notaris dalam memahami atau menegakkan maksud hukum yang sebenarnya dapat berujung pada sanksi administratif, perdata, maupun pidana. Hal ini menegaskan bahwa kepastian hukum tidak hanya bergantung pada formalitas akta, tetapi juga pada kesesuaian antara

substansi perjanjian dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk asas itikad baik dan prinsip kehati-hatian.

Kepatuhan terhadap prosedur formal dan substansial menjadi sangat penting untuk mencegah sengketa. Prosedur ini mencakup verifikasi identitas para pihak, pengecekan status hukum objek perjanjian, serta kesesuaian tujuan perjanjian dengan peraturan dalam KUHPerdara, UUPA, dan UU Jabatan Notaris. Dengan memastikan kepatuhan tersebut, PPJB dapat digunakan sesuai fungsi aslinya, yaitu sebagai perjanjian pendahuluan untuk jual beli, sehingga risiko hukum bagi debitur, kreditur, dan notaris dapat diminimalkan.

Dengan demikian, analisis akibat hukum dari penyalahgunaan PPJB tidak hanya menyoroti risiko dan tanggung jawab hukum bagi setiap pihak, tetapi juga memberikan pedoman praktis untuk pengelolaan perjanjian yang aman dan sah secara hukum. Kesadaran akan risiko hukum ini dapat mendorong debitur dan kreditur untuk menggunakan mekanisme jaminan yang sesuai, sementara notaris diingatkan untuk bertindak dengan profesionalisme dan kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya.

Secara keseluruhan, pemahaman mendalam mengenai konsekuensi hukum dari penggunaan PPJB yang menyimpang ini menjadi landasan penting dalam membangun kepastian hukum yang efektif dan melindungi hak-hak semua pihak, sekaligus memperkuat fungsi pengawasan pengadilan dan integritas praktik kenotariatan di Indonesia.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 310/Pdt.G/2023/PN Ckr, majelis hakim memutuskan untuk membatalkan tujuh PPJB yang mengatur 96 unit di Majestic Point Serpong setelah menilai bahwa hubungan hukum yang sebenarnya antara para pihak bukanlah jual beli, melainkan utang-piutang. Putusan ini menegaskan bahwa substansi hubungan hukum harus menjadi pertimbangan utama pengadilan, meskipun formalitas akta telah terpenuhi. Dengan kata lain, akta otentik tidak bisa dijadikan alat untuk menutupi tujuan transaksi yang sesungguhnya berbeda dari fungsi hukum yang seharusnya.

Pengadilan juga menemukan adanya praktik “pinjam nama” yang tersembunyi di balik PPJB, yang bertentangan dengan asas itikad baik (*good faith*) dan prinsip kehati-hatian (*cautio*). Praktik semacam ini menunjukkan bagaimana PPJB dapat disalahgunakan untuk menciptakan kesan seolah-olah terjadi jual beli, padahal hakikat transaksi hanyalah perjanjian utang-piutang. Temuan ini menekankan bahwa notaris memiliki tanggung jawab tidak hanya memastikan formalitas akta, tetapi juga memahami maksud dan tujuan hukum yang sah dari para pihak agar akta yang dibuat tidak melanggar prinsip-prinsip hukum dan etika profesi.

Dari perspektif hukum praktis, kasus ini memperlihatkan dampak penyalahgunaan PPJB terhadap kepastian status kepemilikan dan perlindungan hak debitur. Ketika PPJB digunakan untuk menyamarkan hubungan hukum sesungguhnya, status kepemilikan objek menjadi kabur, dan debitur menghadapi risiko kehilangan kontrol atas asetnya. Selain itu, pihak ketiga yang terlibat atau menerima hak berdasarkan PPJB juga berpotensi dirugikan, sehingga menciptakan kompleksitas hukum tambahan. Kasus ini menjadi pelajaran penting bahwa penggunaan PPJB harus selalu sesuai dengan fungsi normatifnya, yaitu sebagai akta pengikatan jual beli, dan tidak boleh digunakan untuk tujuan tersembunyi yang menimbulkan ketidakpastian hukum.

Secara hukum, penggunaan PPJB sebagai jaminan utang dalam kasus ini menyoroti bagaimana formalitas akta otentik dapat menutupi substansi hubungan hukum yang sebenarnya. Meskipun akta dibuat secara sah sebagai PPJB, pengadilan menilai bahwa inti hubungan antara para pihak hanyalah perjanjian utang-piutang, bukan jual beli. Hal ini menunjukkan bahwa kekuatan formal akta tidak selalu mencerminkan hakikat hubungan hukum, dan pengadilan berperan menilai substansi perjanjian untuk melindungi pihak yang dirugikan.

Akibat dari penyalahgunaan PPJB ini, debitur menghadapi risiko kehilangan kontrol atas objek yang dijadikan jaminan, meskipun hak atas objek tersebut secara formal belum sepenuhnya dialihkan. Status kepemilikan menjadi kabur, sehingga debitur tidak hanya harus menghadapi potensi kerugian finansial, tetapi juga kesulitan dalam membuktikan haknya di pengadilan. Kondisi ini menegaskan bahwa PPJB yang disalahgunakan dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang signifikan bagi semua pihak yang terlibat, termasuk pihak ketiga yang mungkin beritikad baik.

Selain itu, kasus ini menunjukkan implikasi penting bagi notaris sebagai pihak yang membuat akta. Notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta mencerminkan maksud hukum yang sah dari para pihak dan tidak digunakan untuk tujuan terselubung. Penyalahgunaan PPJB sebagai jaminan utang menempatkan notaris pada risiko pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun pidana jika terbukti mengetahui maksud tersembunyi tersebut. Dengan demikian, kasus ini menekankan perlunya kehati-hatian dan kepatuhan terhadap prinsip itikad baik serta fungsi normatif PPJB dalam praktik kenotariatan.

Kasus ini menyoroti betapa pentingnya peran notaris dalam mengawal maksud dan tujuan hukum para pihak. Notaris tidak sekadar bertindak sebagai pencatat atau penulis akta, tetapi memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat mencerminkan substansi hubungan hukum yang sebenarnya. Peran ini menuntut ketelitian dan pengetahuan mendalam mengenai hak dan kewajiban para pihak, serta potensi risiko hukum yang mungkin muncul jika akta digunakan untuk tujuan terselubung.

Selain tanggung jawab formal, notaris juga memiliki kewajiban etis dan profesional untuk mencegah penyalahgunaan akta. Jika terbukti bahwa notaris mengetahui adanya penyalahgunaan PPJB sebagai jaminan utang namun tetap memproses pembuatan akta, maka notaris dapat dikenai sanksi administratif, perdata, maupun pidana. Hal ini mencerminkan prinsip *misbruik van recht*, di mana penyalahgunaan hak atau formalitas hukum dapat menimbulkan tanggung jawab hukum bagi pejabat yang terlibat.

Putusan ini menjadi pengingat penting bahwa kepatuhan pada asas itikad baik dan fungsi substansial PPJB bukan sekadar kewajiban moral, tetapi juga kunci untuk melindungi hak-hak para pihak dan menjaga integritas praktik kenotariatan. Notaris yang bertindak cermat dan objektif tidak hanya membantu mencegah sengketa di masa depan, tetapi juga memastikan bahwa akta yang dibuat sah secara hukum dan mencerminkan maksud yang sebenarnya disepakati para pihak.

Kasus ini menegaskan bahwa PPJB, meskipun dibuat dalam bentuk akta otentik oleh notaris, tetap harus dipandang dari substansi perjanjian yang mendasarinya. Dalam hal ini, meskipun hubungan hukum dasarnya adalah jual beli, pelanggaran kewajiban oleh salah satu pihak—dalam bentuk wanprestasi—menyebabkan pengadilan membatalkan PPJB dan memerintahkan pengembalian unit apartemen kepada pihak yang dirugikan. Keputusan ini menunjukkan bahwa formalitas akta tidak boleh menjadi tameng untuk menutupi ketidakpatuhan terhadap kewajiban pokok dalam perjanjian.

Dampak hukum bagi pihak yang dirugikan menjadi jelas melalui kewajiban ganti rugi dan bunga yang dijatuhkan oleh pengadilan. Hal ini menegaskan bahwa pengadilan menilai tidak hanya aspek formal akta, tetapi juga kepatuhan terhadap substansi perjanjian. Dengan kata lain, kekuatan formal PPJB tidak mutlak melindungi pihak yang melakukan pelanggaran kewajiban, sehingga perlindungan hukum tambahan tetap diperlukan untuk memastikan hak-hak pihak yang dirugikan terpenuhi.

Selain itu, putusan ini menyoroti tanggung jawab notaris dalam membuat akta. Meskipun notaris telah menjalankan kewajiban formal untuk mencatat dan memformalkan perjanjian, risiko muncul apabila para pihak tidak melaksanakan kewajiban pokoknya. Notaris harus tetap menyadari bahwa akta yang tampak sah secara formal dapat

menimbulkan sengketa jika substansi perjanjian diabaikan. Kasus ini menjadi pengingat bagi praktik kenotariatan bahwa integritas dan fungsi substansial PPJB harus dijaga agar tujuan hukum dan kepastian hukum para pihak terlindungi.

Kasus ini menegaskan bahwa kekuatan formal PPJB sebagai akta otentik tidak otomatis menjamin perlindungan hukum bagi para pihak. Meskipun akta telah dibuat oleh notaris dan memiliki kekuatan pembuktian formal, pengadilan tetap berwenang untuk menilai substansi perjanjian dan memastikan bahwa hak-hak pihak yang dirugikan tidak diabaikan. Dengan kata lain, formalitas akta tidak boleh menutupi ketidakpatuhan terhadap kewajiban pokok yang seharusnya dijalankan oleh para pihak.

Dalam praktiknya, konsekuensi dari wanprestasi dapat sangat merugikan, terutama bagi pembeli atau kreditur yang mengandalkan PPJB sebagai jaminan. Jika kewajiban substantif tidak dipenuhi, pihak yang dirugikan dapat kehilangan hak atas objek perjanjian, baik sebagian maupun seluruhnya. Hal ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tambahan, seperti gugatan perdata atau mekanisme ganti rugi, menjadi krusial untuk memastikan hak-hak pihak yang dirugikan tetap terlindungi dan risiko kerugian dapat diminimalkan.

Kasus ini juga menekankan pentingnya kepatuhan terhadap pelaksanaan kewajiban substantif dalam setiap perjanjian. PPJB tidak hanya berfungsi sebagai formalitas legal, tetapi juga sebagai instrumen yang menegakkan hak dan kewajiban para pihak. Dengan memastikan bahwa semua kewajiban dijalankan sesuai substansi perjanjian, kepastian hukum dapat terjaga, risiko sengketa berkurang, dan integritas mekanisme hukum yang mendasari penggunaan PPJB tetap terpelihara.

Dari perspektif notaris, kasus ini menyoroti risiko profesional yang signifikan ketika akta dibuat secara formal sah tetapi substansi perjanjian tidak dijalankan oleh para pihak. Notaris tidak hanya berfungsi sebagai penulis atau pencatat perjanjian, melainkan juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa isi akta mencerminkan maksud dan tujuan hukum yang sebenarnya dari para pihak. Jika kewajiban substantif diabaikan, akta formal yang tampak sah dapat menimbulkan sengketa dan potensi kerugian bagi pihak yang seharusnya terlindungi, sehingga menempatkan notaris dalam posisi yang rawan terhadap pertanggungjawaban hukum.

Selain itu, notaris harus mempertimbangkan kemungkinan konflik yang muncul akibat wanprestasi atau penyalahgunaan PPJB. Hal ini menuntut kehati-hatian lebih, termasuk melakukan verifikasi terhadap kemampuan dan niat para pihak dalam melaksanakan kewajibannya, serta memberikan penjelasan yang cukup tentang risiko hukum yang mungkin timbul. Dengan demikian, notaris berperan sebagai penjaga kepastian hukum, yang memastikan akta tidak hanya formal sah tetapi juga meminimalkan potensi kerugian akibat pelaksanaan perjanjian yang tidak sesuai.

Kasus ini menekankan bahwa peran notaris tidak berhenti pada pemenuhan formalitas hukum, melainkan mencakup pengawasan terhadap konsistensi pelaksanaan perjanjian yang tercatat dalam PPJB. Notaris bertanggung jawab untuk menjaga integritas proses kenotariatan dengan memastikan bahwa akta mencerminkan substansi hubungan hukum yang sebenarnya. Dengan demikian, profesionalisme notaris menjadi kunci dalam menciptakan kepastian hukum, melindungi hak para pihak, dan mencegah sengketa yang dapat merugikan debitur, kreditur, maupun pihak ketiga yang berkepentingan.

Dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst, majelis hakim memutuskan untuk membatalkan tiga akta notariil sekaligus, yaitu Akta PPJB, Akta Pernyataan Menjual, dan Akta Penetapan Pengosongan. Pengadilan menilai bahwa rangkaian akta tersebut menyimpang dari relasi hukum yang sebenarnya antara para pihak dan menimbulkan kerugian sepihak, khususnya bagi pemilik tanah. Kasus ini menegaskan bahwa formalitas akta notaris, meskipun sah secara hukum, tidak dapat

menggantikan penilaian terhadap substansi hubungan hukum yang sesungguhnya.

Dalam amar putusnya, pengadilan memerintahkan pemilik tanah untuk menyerahkan kembali sertifikat yang menjadi objek sengketa, sementara penggugat rekonvensi diwajibkan mengembalikan dana yang telah dibayarkan. Keputusan ini menunjukkan bahwa penyalahgunaan PPJB dan akta pendukung lainnya dapat menimbulkan kewajiban restitusi yang kompleks, baik bagi debitur maupun kreditur, serta mengharuskan pengembalian hak dan dana yang telah dialihkan. Hal ini mencerminkan prinsip bahwa kepastian hukum tidak hanya bergantung pada formalitas, tetapi juga pada kesesuaian antara substansi perjanjian dan tujuan hukum yang sah.

Kasus ini juga menyoroti peran penting notaris dalam mengawal maksud dan tujuan para pihak sebelum menuangkan perjanjian ke dalam bentuk akta otentik. Jika notaris tidak melakukan verifikasi yang memadai atau mengetahui adanya penyimpangan dari tujuan hukum namun tetap memproses pembuatan akta, maka risiko pertanggungjawaban profesional dan hukum menjadi nyata. Putusan ini menjadi pengingat bahwa substansi perjanjian harus selaras dengan formalitas akta, dan penyimpangan dapat mengakibatkan batalnya akta serta kewajiban restitusi bagi pihak-pihak yang dirugikan.

Dari perspektif hukum, kasus ini menyoroti peran krusial notaris dalam memahami maksud sejati para pihak sebelum menuangkan perjanjian ke dalam akta otentik. Tidak cukup hanya menegakkan formalitas, notaris harus menilai apakah isi perjanjian benar-benar mencerminkan hubungan hukum yang sesungguhnya. PPJB yang disalahgunakan sebagai alat jaminan utang, misalnya, menimbulkan risiko bagi semua pihak, termasuk debitur dan kreditur, sekaligus menempatkan notaris pada potensi pertanggungjawaban hukum.

Ketelitian dan kehati-hatian notaris menjadi faktor kunci dalam mencegah kerugian yang timbul akibat akta yang tampak sah secara formal namun menyimpang dari maksud hukum yang sebenarnya. Dalam praktik kenotariatan, notaris wajib menilai aspek substantif perjanjian, termasuk tujuan transaksi, status kepemilikan objek, dan kepatuhan pada asas itikad baik. Jika notaris mengabaikan hal ini, akta yang dihasilkan berpotensi menimbulkan sengketa, kewajiban restitusi, atau sanksi administratif maupun pidana.

Kasus ini menegaskan bahwa peran notaris tidak sebatas menulis atau merekam akta, tetapi juga memastikan kesesuaian antara formalitas akta dan substansi perjanjian. Dengan demikian, notaris bertindak sebagai pengawal kepastian hukum yang mencegah penyalahgunaan PPJB, melindungi hak-hak para pihak, dan menjaga integritas praktik kenotariatan. Perhatian terhadap substansi hukum ini penting untuk memastikan bahwa akta otentik benar-benar mencerminkan maksud dan tujuan hukum yang sah dari para pihak.

Keputusan ini menegaskan prinsip fundamental bahwa substansi perjanjian harus selaras dengan formalitas akta yang dibuat oleh notaris. Formalitas akta otentik, meskipun memberikan kekuatan pembuktian, tidak boleh menutupi maksud hukum yang sesungguhnya disepakati para pihak. Penyimpangan dari tujuan asli perjanjian, seperti penyalahgunaan PPJB sebagai jaminan utang, dapat mengakibatkan batalnya akta tersebut, memicu kewajiban restitusi, serta menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang terlibat. Hal ini menunjukkan bahwa formalitas semata tidak cukup untuk menjamin kepastian hukum apabila substansi perjanjian tidak sesuai dengan fungsi normatifnya.

Dalam konteks PPJB yang digunakan sebagai jaminan utang, kasus ini menjadi peringatan bahwa penggunaan akta otentik di luar fungsi normatifnya membawa risiko hukum yang kompleks. Debitur dapat kehilangan hak atas objek meskipun secara substantif hubungan yang terjadi hanyalah pinjam-meminjam uang. Kreditur, meski tampak memperoleh posisi administratif yang kuat, tetap menghadapi risiko batalnya klaim jika pengadilan menilai adanya penyalahgunaan. Sementara itu, notaris yang terlibat menghadapi potensi sanksi administratif, perdata, maupun pidana jika terbukti mengetahui atau mengabaikan tujuan tersembunyi penggunaan akta.

Oleh karena itu, keputusan ini menekankan pentingnya prinsip itikad baik, kepatuhan pada prosedur formal dan substansial, serta pengawasan terhadap substansi perjanjian sebagai bagian integral dari kepastian hukum dalam praktik kenotariatan. Notaris harus memastikan bahwa akta yang dibuat tidak hanya sah secara formal, tetapi juga mencerminkan maksud hukum yang sah dari para pihak. Kepatuhan terhadap prinsip-prinsip ini tidak hanya melindungi hak-hak debitur dan kreditur, tetapi juga menjaga integritas profesional dan mengurangi risiko sengketa hukum yang kompleks.

Analisis yuridis bertujuan untuk menilai penggunaan PPJB sebagai jaminan utang piutang berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, putusan pengadilan, serta doktrin hukum yang relevan. Pendekatan ini menekankan kesesuaian antara formalitas akta, substansi perjanjian, dan prinsip kepastian hukum, itikad baik, serta perlindungan hukum bagi para pihak.

Berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdata, suatu perjanjian dianggap sah apabila memenuhi empat syarat utama, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk membuat perikatan, objek yang tertentu, dan sebab yang halal. Keempat syarat ini menjadi fondasi legalitas setiap perjanjian dan memastikan bahwa hubungan hukum yang tercipta memiliki dasar yang jelas, dapat dipertanggungjawabkan, serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam praktiknya, syarat-syarat ini juga berfungsi sebagai alat kontrol bagi pengadilan untuk menilai apakah suatu perjanjian dijalankan secara sah dan adil.

Dalam konteks PPJB yang digunakan sebagai jaminan utang, muncul masalah ketika substansi hubungan hukum disamakan. Misalnya, meskipun akta dibuat seolah-olah sebagai perjanjian jual beli, kenyataannya transaksi yang terjadi adalah pinjam-meminjam uang. Kondisi ini melanggar asas *causa* yang sah, karena tujuan normatif PPJB adalah untuk mengatur jual beli, bukan sebagai alat jaminan utang. Akibatnya, substansi perjanjian tidak sesuai dengan formalitas yang tercantum dalam akta, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum bagi debitur, kreditur, dan pihak lain yang terkait.

Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 310/Pdt.G/2023 menjadi ilustrasi konkret bagaimana pengadilan menempatkan substansi perjanjian di atas formalitas akta. Majelis hakim membatalkan tujuh PPJB yang mengatur 96 unit karena menilai hubungan hukum yang sebenarnya adalah utang-piutang, bukan jual beli. Keputusan ini menegaskan bahwa PPJB yang disalahgunakan dapat dibatalkan demi menjaga kepastian hukum, sekaligus menunjukkan pentingnya prinsip itikad baik dan kehati-hatian dalam pembuatan akta notariil.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 524/Pdt.G/2019 menegaskan bahwa formalitas akta PPJB, meskipun bersifat otentik, tidak secara otomatis memberikan perlindungan hukum bagi kreditur atau debitur apabila kewajiban pokok perjanjian tidak dipenuhi. Dalam kasus ini, meskipun PPJB telah dibuat secara sah dan tercatat sebagai akta notariil, wanprestasi yang terjadi menyebabkan pengadilan membatalkan perjanjian, memerintahkan pengembalian objek, serta menjatuhkan kewajiban ganti rugi. Hal ini menunjukkan bahwa kekuatan formal akta hanya menjadi dasar awal, sementara substansi perjanjian tetap menjadi fokus penilaian hukum.

Dari perspektif yuridis, putusan ini menekankan perlunya mekanisme perlindungan tambahan bagi para pihak, terutama sebelum melakukan eksekusi objek jaminan yang dijaminakan melalui PPJB. Verifikasi substansi perjanjian, misalnya dengan menilai apakah kewajiban pokok telah dipenuhi, menjadi langkah penting untuk mencegah kerugian sepihak. Mekanisme ini sejalan dengan prinsip kehati-hatian dalam hukum perdata, di mana pengadilan tidak semata-mata bergantung pada formalitas akta, tetapi juga menilai kesesuaian tindakan para pihak dengan substansi hukum yang berlaku.

Selain itu, kasus ini mencerminkan prinsip proporsionalitas dalam penegakan hak dan kewajiban. Pengadilan berfungsi memastikan bahwa eksekusi atau klaim terhadap objek

perjanjian tidak menimbulkan kerugian yang tidak adil bagi salah satu pihak. Dengan demikian, PPJB tidak boleh digunakan semata-mata untuk memaksakan hak administratif tanpa memperhatikan pemenuhan kewajiban substantif. Putusan ini menjadi pengingat bahwa kepastian hukum memerlukan keseimbangan antara formalitas akta dan realitas hubungan hukum yang sebenarnya.

UU Jabatan Notaris (UU No. 2 Tahun 2014) menetapkan bahwa notaris wajib menjalankan jabatannya dengan prinsip jujur, seksama, mandiri, dan tidak memihak. Kewajiban ini mencakup tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuat mencerminkan maksud dan tujuan hukum yang sah dari para pihak. Dalam konteks PPJB yang digunakan sebagai jaminan utang, notaris harus memastikan bahwa perjanjian tersebut sesuai dengan fungsi normatifnya sebagai perjanjian jual beli, bukan sekadar alat untuk menyamarkan hubungan utang-piutang.

Analisis yuridis menunjukkan bahwa apabila notaris mengetahui adanya tujuan terselubung namun tetap memproses pembuatan akta, tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*). Penyalahgunaan ini bukan hanya melanggar prinsip profesionalisme kenotariatan, tetapi juga dapat menimbulkan dampak hukum yang merugikan pihak-pihak terkait, termasuk debitur, kreditur, dan pihak ketiga. Dengan kata lain, formalitas akta otentik tidak membebaskan notaris dari tanggung jawab memastikan substansi hukum yang sah dan itikad baik para pihak.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 398/Pdt.G/2020 menegaskan risiko hukum yang nyata bagi notaris. Dalam kasus tersebut, rangkaian akta yang dibuat menimbulkan kerugian sepihak karena menyimpang dari relasi hukum yang sebenarnya, sehingga notaris berpotensi menghadapi sanksi administratif, perdata, maupun pidana. Hal ini menekankan pentingnya kehati-hatian dan ketelitian notaris dalam setiap proses pembuatan akta, sekaligus menegaskan bahwa peran notaris tidak hanya terbatas pada aspek formalitas, tetapi juga pada pengawasan substansi perjanjian agar kepastian hukum dapat terjaga.

Sintesis analisis kasus dan yuridis menunjukkan bahwa penyalahgunaan PPJB sebagai jaminan utang menimbulkan ketidakpastian hukum yang kompleks bagi semua pihak yang terlibat. Putusan PN Cikarang Nomor 310/Pdt.G/2023 menegaskan bahwa meskipun akta formal sah, substansi hubungan hukum—pinjam-meminjam yang disamarkan sebagai jual beli—dapat dibatalkan karena bertentangan dengan itikad baik dan asas kehati-hatian. Keputusan ini menekankan bahwa pengadilan tidak hanya menilai formalitas akta, tetapi juga menelaah maksud dan tujuan sebenarnya dari perjanjian, sehingga penyamaran hubungan hukum dapat membahayakan hak-hak debitur dan pihak lain yang berkepentingan.

Hal ini sejalan dengan prinsip Pasal 1320 KUHPERdata yang menekankan pentingnya kesesuaian antara sebab, objek, dan maksud perjanjian agar perikatan dapat dianggap sah. Dalam konteks PPJB yang dijadikan jaminan utang, penyamaran tersebut mengaburkan kepastian status kepemilikan, menempatkan debitur pada risiko kehilangan kontrol atas objek, dan dapat memicu sengketa hukum yang memerlukan proses pembuktian di pengadilan. Dengan demikian, formalitas akta otentik saja tidak cukup untuk memberikan perlindungan hukum; substansi perjanjian harus selaras dengan tujuan normatif PPJB.

Lebih jauh, kasus ini juga menegaskan pentingnya peran notaris sebagai penjaga kepastian hukum. Notaris tidak hanya bertanggung jawab atas validitas formal akta, tetapi juga harus memastikan bahwa akta mencerminkan maksud hukum yang sah dari para pihak. Apabila notaris mengetahui adanya penyalahgunaan PPJB namun tetap memproses pembuatan akta, maka ia dapat dikenai tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana. Dengan demikian, sintesis ini menunjukkan bahwa kepastian hukum tercapai melalui keselarasan antara formalitas akta, substansi perjanjian, dan kepatuhan terhadap

prinsip itikad baik.

Putusan PN Jakarta Selatan Nomor 524/Pdt.G/2019 memperlihatkan bahwa formalitas PPJB, meskipun berupa akta otentik, tidak selalu memberikan perlindungan hukum yang memadai ketika kewajiban pokok para pihak tidak dipenuhi. Dalam kasus ini, wanprestasi yang dilakukan oleh salah satu pihak menyebabkan pengadilan membatalkan PPJB dan memerintahkan pengembalian unit apartemen sekaligus menjatuhkan kewajiban ganti rugi beserta bunga. Keputusan ini menegaskan bahwa formalitas akta tidak dapat menutupi substansi perjanjian yang gagal dilaksanakan, sehingga pihak yang dirugikan tetap memiliki hak untuk menuntut pemulihan.

Secara yuridis, putusan ini menekankan bahwa pengadilan memiliki peran penting dalam menilai substansi perjanjian, tidak semata-mata mengandalkan formalitas akta. Wanprestasi dapat membatalkan PPJB dan menimbulkan kewajiban restitusi atau ganti rugi, sehingga kepastian hukum bagi para pihak bergantung pada pemenuhan kewajiban substantif. Hal ini juga mencerminkan prinsip proporsionalitas dalam menegakkan hak dan kewajiban, agar tidak ada pihak yang dirugikan secara sepihak, meskipun akta secara formal tampak sah.

Lebih jauh, kasus ini menunjukkan perlunya mekanisme perlindungan tambahan sebelum eksekusi objek jaminan, seperti verifikasi substansi perjanjian dan pemenuhan kewajiban utama. Bagi kreditur, langkah ini penting untuk memastikan bahwa klaim terhadap objek jaminan dapat ditegakkan secara sah, sementara bagi debitur, mekanisme ini membantu mencegah hilangnya hak atas objek yang belum sepenuhnya beralih. Dengan demikian, putusan ini menegaskan bahwa formalitas PPJB harus selalu diikuti oleh pelaksanaan kewajiban substantif agar kepastian hukum tetap terjaga.

Sementara itu, Putusan PN Jakarta Pusat Nomor 398/Pdt.G/2020 menyoroti konsekuensi serius bagi notaris ketika membuat akta tanpa memperhatikan maksud dan tujuan hukum yang sesungguhnya dari para pihak. Dalam kasus ini, pengadilan membatalkan tiga akta notariil sekaligus—PPJB, Akta Pernyataan Menjual, dan Akta Penetapan Pengosongan—karena rangkaian akta tersebut menyimpang dari relasi hukum yang sebenarnya dan menimbulkan kerugian sepihak. Keputusan ini menegaskan bahwa formalitas akta tidak menjamin perlindungan hukum apabila substansi perjanjian tidak sesuai, sehingga notaris harus bertindak cermat untuk menghindari risiko pertanggungjawaban hukum.

Dampak dari penyalahgunaan PPJB dalam kasus ini tidak hanya dirasakan oleh debitur dan kreditur, tetapi juga menempatkan notaris pada risiko tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana sesuai dengan ketentuan UU Jabatan Notaris. Notaris yang mengetahui tujuan terselubung dari PPJB namun tetap memproses pembuatan akta dapat dianggap melakukan penyalahgunaan hak (*misbruik van recht*), sehingga dapat dijatuhi sanksi profesional maupun hukum. Hal ini menekankan pentingnya peran notaris sebagai pengawal kepastian hukum, bukan sekadar pencatat formalitas, tetapi juga sebagai pihak yang memastikan bahwa akta mencerminkan substansi hubungan hukum yang sah.

Dari perspektif yuridis, sintesis ketiga kasus—PN Cikarang, PN Jakarta Selatan, dan PN Jakarta Pusat—menunjukkan bahwa kepastian hukum hanya tercapai ketika formalitas akta selaras dengan substansi perjanjian, sebagaimana diatur dalam KUHPerdata, UUPA, dan UU Jabatan Notaris. Penyimpangan dari fungsi normatif PPJB dapat menimbulkan risiko kerugian materiil bagi debitur dan kreditur, membahayakan hak kepemilikan atas objek, serta menimbulkan tanggung jawab profesional bagi notaris. Dengan demikian, keselarasan antara formalitas dan substansi perjanjian menjadi prasyarat utama untuk menegakkan kepastian hukum dan melindungi hak semua pihak yang terlibat.

Dengan demikian, sintesis ini menegaskan bahwa penggunaan PPJB di luar fungsi normatifnya sebagai akta jual beli tidak hanya mengaburkan status kepemilikan dan hak atas

objek yang dijaminakan, tetapi juga memunculkan konsekuensi hukum yang nyata dan berlapis bagi semua pihak yang terlibat. Debitur berisiko kehilangan kendali atas objek, kreditur menghadapi ketidakpastian dalam menegakkan haknya, dan notaris dapat menanggung tanggung jawab profesional maupun hukum apabila tidak menjalankan kewajiban kehati-hatian dan pengawasan substansial. Ketidakselarasan antara formalitas akta dan substansi perjanjian membuka celah bagi sengketa yang kompleks, yang pada akhirnya merugikan pihak-pihak yang semestinya memiliki hak sah.

Selain itu, sintesis kasus dan analisis yuridis menegaskan bahwa kepatuhan pada asas itikad baik menjadi elemen sentral dalam memastikan akta PPJB digunakan secara tepat. Notaris harus memastikan bahwa akta yang dibuat benar-benar mencerminkan maksud hukum para pihak, sementara debitur dan kreditur harus bertindak sesuai dengan kewajiban dan hak substantif mereka. Pengabaian prinsip-prinsip ini, baik secara sengaja maupun karena kelalaian, dapat mengakibatkan pembatalan akta, kewajiban restitusi, ganti rugi, atau bahkan sanksi pidana dan perdata, sehingga menimbulkan beban hukum yang signifikan bagi semua pihak.

Lebih jauh, pengawasan terhadap substansi perjanjian dan kepatuhan pada prosedur formal dan substansial yang diatur dalam KUHPdata, UUPA, dan UU Jabatan Notaris menjadi kunci utama untuk menjaga kepastian hukum. Dengan memastikan kesesuaian antara formalitas dan substansi, risiko sengketa dapat diminimalkan, hak debitur dan kreditur terlindungi, serta integritas profesi notaris tetap terjaga. Oleh karena itu, sintesis ini menegaskan bahwa penggunaan PPJB sebagai jaminan utang hanya dapat diterima secara hukum apabila fungsi normatifnya dipertahankan dan seluruh pihak mematuhi kaidah hukum yang berlaku.

B. Kepastian Hukum dalam Penggunaan PPJB sebagai Jaminan Dalam Utang Piutang

Dalam praktiknya, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) seringkali digunakan bukan hanya sebagai perjanjian pendahuluan untuk jual beli tanah atau bangunan, tetapi juga dipakai sebagai instrumen jaminan dalam hubungan utang-piutang.

Contoh kasusnya:

- Pihak debitur membutuhkan pinjaman uang.
- Pihak kreditur memberikan pinjaman dengan jaminan tanah.
- Namun, daripada membuat Akta Hak Tanggungan, para pihak membuat PPJB, seolah-olah objek tanah dijual, padahal hakikatnya hanya sebagai jaminan utang.

Situasi ini memunculkan permasalahan kepastian hukum, karena penggunaan PPJB sebagai jaminan tidak diatur secara eksplisit dalam UU Hak Tanggungan maupun KUHPdata.

Untuk menganalisis kepastian hukumnya, ada beberapa aturan penting:

a. KUHPdata

- Pasal 1320 → syarat sah perjanjian.
- Pasal 1338 → asas kebebasan berkontrak.
- Pasal 1233 → perikatan lahir dari perjanjian atau undang-undang.
- Pasal 1131 → semua harta kekayaan debitur menjadi jaminan umum.
- Pasal 1132 → pembagian hasil eksekusi dilakukan secara pari passu pro rata parte.

b. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Hak atas tanah hanya dapat dialihkan melalui Akta Jual Beli di hadapan PPAT.

c. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan

- Hak Tanggungan adalah jaminan kebendaan yang memberikan hak eksekusi langsung kepada kreditur.
- PPJB bukan instrumen resmi untuk memberikan jaminan hak tanggungan.

d. UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN)

- Pasal 15 ayat (1) → notaris berwenang membuat akta otentik, termasuk PPJB.
- Namun, notaris wajib memastikan kesesuaian isi akta dengan maksud para pihak agar tidak disalahgunakan.

Permasalahan Hukum dalam PPJB sebagai Jaminan

Dalam praktiknya, ada dua persoalan utama:

a. Dualisme Fungsi PPJB

- PPJB seharusnya menjadi perjanjian pendahuluan.
- Namun, sering digunakan seolah-olah sebagai akta jaminan.
- Akibatnya, ketika terjadi sengketa, pengadilan sering menilai substansi perjanjian, bukan semata-mata judulnya.

Analisis Kepastian Hukum PPJB dalam Utang Piutang

Berdasarkan teori dan praktik, analisisnya sebagai berikut:

a. Dari Aspek Bentuk Akta

- PPJB yang dibuat notaris adalah akta otentik (Pasal 1868 KUHPerdara).
- Secara formil, akta ini memiliki kekuatan pembuktian sempurna.
- Namun, kekuatan eksekutorial PPJB tidak otomatis berlaku jika dijadikan jaminan, berbeda dengan akta hak tanggungan.

b. Dari Aspek Substansi

- Jika substansi PPJB hanya dimaksudkan sebagai jaminan, tetapi dalam bentuk perjanjian jual beli, maka perjanjian ini dapat digugat karena cacat kehendak (Pasal 1321 KUHPerdara).
- Pengadilan akan menilai causa perjanjian. Jika hanya kedok jaminan, PPJB bisa dinyatakan batal demi hukum.

c. Dari Aspek Perlindungan Hukum

- Kreditur tidak memiliki hak preferen jika hanya memegang PPJB.
- Jika debitur wanprestasi, kreditur harus mengajukan gugatan terlebih dahulu.
- Berbeda jika ada Akta Hak Tanggungan, di mana kreditur bisa langsung mengeksekusi.

Kepastian hukum adalah prinsip utama dalam negara hukum yang menuntut agar:

- Hukum jelas dan tegas,
- Dapat memberikan perlindungan hak bagi para pihak,
- Memberikan prediktabilitas terhadap akibat suatu perjanjian.

Dalam hukum perikatan, kepastian hukum mengacu pada:

- Pasal 1338 KUHPerdara → perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak.
- Pasal 1320 KUHPerdara → syarat sah perjanjian (sepakat, cakap, objek tertentu, causa halal).

1. PPJB dalam Perspektif Kepastian Hukum

- Fungsi asli PPJB: sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dilaksanakan AJB.
- Fungsi yang menyimpang: dalam praktik, PPJB sering dipakai sebagai alat jaminan utang, padahal instrumen jaminan resmi adalah hak tanggungan (UU 4/1996).

Akibatnya timbul persoalan kepastian hukum: apakah PPJB yang dijadikan jaminan dapat melindungi kreditur? Apakah debitur tetap terlindungi haknya?

2. Masalah Kepastian Hukum Penggunaan PPJB sebagai Jaminan

a. PPJB tidak memiliki kekuatan eksekutorial

- Hak tanggungan memberi kreditur hak untuk mengeksekusi tanah melalui lelang (titel eksekutorial).
- PPJB tidak memberi hak demikian, sehingga kreditur tidak bisa langsung mengeksekusi.
- Ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi kreditur.

- b. PPJB rawan disalahgunakan
 - Debitur bisa kehilangan tanahnya dengan dalih “jual beli” padahal maksudnya hanya jaminan utang.
 - Hal ini melanggar asas causa yang halal (Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdata).
- c. Potensi batal demi hukum
 - Jika PPJB dijadikan kedok untuk menghindari aturan hak tanggungan, maka akta bisa dinyatakan batal demi hukum (lihat Putusan MA No. 1794 K/Pdt/2006).
 - Hal ini jelas melemahkan kepastian hukum karena akta otentik kehilangan kekuatan mengikatnya.
- d. Kedudukan kreditur hanya sebagai kreditur konkuren
 - Tanpa hak tanggungan, kreditur hanya sejajar dengan kreditur lain (Pasal 1132 KUHPerdata).
 - Tidak ada jaminan kepastian pembayaran dari hasil eksekusi tanah.

Kepastian Hukum PPJB sebagai Jaminan

- a. Dari Perspektif Kreditur

Kepastian hukum rendah, karena:

 - PPJB tidak memberikan hak kebendaan seperti hak tanggungan.
 - Kreditur tidak memiliki hak eksekusi langsung.
 - Jika debitur wanprestasi, kreditur harus menggugat ke pengadilan.

Posisi kreditur hanya menjadi kreditur konkuren (Pasal 1132 KUHPerdata).
- b. Dari Perspektif Debitur
 - Rentan kehilangan hak karena PPJB sering digunakan seolah-olah debitur telah menjual tanah.
 - Jika kreditur mengeksekusi PPJB sebagai AJB, debitur bisa menggugat cacat kehendak (Pasal 1321 KUHPerdata).
 - Debitur berada pada posisi tidak terlindungi jika perjanjian dibuat tanpa transparansi.
- c. Dari Perspektif Keabsahan PPJB
 - Jika PPJB dibuat hanya untuk menyamakan jaminan utang, maka:
 - Bisa dianggap cacat causa → melanggar Pasal 1320 ayat (4) KUHPerdata.
 - Berpotensi batal demi hukum.
 - Tidak memberikan kepastian hukum karena bentuk dan substansi perjanjian tidak sejalan.

Yurisprudensi yang Relevan

- a. Putusan MA No. 1794 K/Pdt/2006
 - Fakta: PPJB digunakan sebagai jaminan utang.
 - Putusan: PPJB tersebut batal demi hukum karena menyimpang dari fungsi aslinya.
- b. Putusan MA No. 2471 K/Pdt/2013

Mahkamah menegaskan bahwa kreditur hanya memiliki kepastian hukum jika menggunakan Akta Hak Tanggungan.
- c. Putusan PN Jakarta Selatan No. 547/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Sel

Menyatakan PPJB tidak dapat dijadikan dasar eksekusi karena tidak memiliki titel eksekutorial. PPJB pada dasarnya tidak memberikan kepastian hukum jika dijadikan jaminan utang-piutang. Penggunaan PPJB sebagai jaminan menimbulkan risiko:

 - Kreditur tidak terlindungi.
 - Debitur berpotensi dirugikan.
 - PPJB bisa dibatalkan atau dinyatakan tidak sah.

Untuk menjamin kepastian hukum, para pihak seharusnya menggunakan Hak Tanggungan. Peran notaris sangat penting untuk mencegah penyalahgunaan PPJB dan memberikan edukasi hukum kepada para pihak.

3. PPJB Sebagai Instrumen Perjanjian

PPJB pada dasarnya adalah perjanjian pendahuluan untuk melaksanakan jual beli di kemudian hari melalui Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Namun, dalam praktiknya, PPJB sering digunakan sebagai jaminan utang-piutang, padahal tidak ada ketentuan eksplisit dalam hukum positif yang mengatur PPJB sebagai objek jaminan.

Penggunaan PPJB sebagai jaminan menimbulkan permasalahan kepastian hukum karena:

- a. Dari sisi Kreditur
 - Kreditur tidak memiliki hak preferen seperti pada hak tanggungan.
 - Jika debitur wanprestasi, kreditur harus mengajukan gugatan ke pengadilan.
 - Tidak ada kekuatan eksekutorial langsung pada PPJB.
- b. Dari sisi Debitur
 - Debitur rentan kehilangan hak atas objek tanah/bangunan apabila PPJB dialihkan atau disalahgunakan.
 - Jika terjadi paksaan atau penipuan, debitur harus membuktikan cacat kehendak di pengadilan.
- c. Dari sisi Keabsahan PPJB
 - Jika PPJB dijadikan jaminan, berpotensi dibatalkan karena tidak sesuai dengan fungsi dasarnya.
 - Bisa dinyatakan cacat causa (sebab yang tidak halal) bila digunakan untuk tujuan berbeda.
 - Tidak memiliki kekuatan eksekutorial sebagaimana akta jaminan resmi.

Kepastian hukum merupakan prinsip fundamental dalam negara hukum yang menghendaki agar aturan dan pelaksanaannya mampu memberikan pedoman yang jelas, konsisten, dan dapat diprediksi bagi masyarakat. Prinsip ini menuntut adanya keteraturan, sehingga setiap individu atau badan hukum dapat merencanakan tindakannya dengan keyakinan bahwa hak dan kewajibannya akan diakui dan dilindungi secara konsisten. Dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kepastian hukum menuntut agar akta yang dibuat oleh notaris benar-benar mencerminkan perjanjian yang sesungguhnya disepakati para pihak, bukan dimanipulasi atau dialihkan fungsinya untuk tujuan yang berbeda, seperti menjadi sarana jaminan utang piutang.

Pemikiran Jan M. Otto memperkaya pemahaman ini dengan menegaskan bahwa kepastian hukum tidak hanya bergantung pada kejelasan norma yang tertulis, tetapi juga pada konsistensi penerapan hukum oleh aparat penegak hukum, kesesuaian dengan realitas sosial, dan kepastian prosedur. Menurut Otto, hukum yang hanya jelas di atas kertas tidak otomatis menciptakan kepastian apabila praktik di lapangan menyimpang atau aparatnya tidak konsisten. Dalam kerangka PPJB, hal ini berarti meskipun norma hukum telah mengatur fungsi PPJB sebagai perjanjian pendahuluan jual beli, praktik penggunaannya sebagai jaminan utang piutang justru menimbulkan kerancuan dan menggerus kepastian hukum.

Lebih lanjut, Otto menekankan bahwa kepastian hukum membutuhkan prediktabilitas. Para pihak yang menandatangani PPJB harus dapat memprediksi konsekuensi hukumnya sesuai fungsi yang diatur, tanpa khawatir bahwa akta tersebut akan ditafsirkan berbeda oleh pihak lain atau pengadilan. Apabila PPJB digunakan di luar fungsinya, seperti untuk mengamankan pelunasan utang, prediktabilitas tersebut menjadi kabur, sehingga melemahkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum dan lembaga kenotariatan.

Selain itu, pemikiran Otto juga menyoroti pentingnya aksesibilitas dan pemahaman hukum. Kepastian hukum akan sulit terwujud jika para pihak tidak memahami makna dan konsekuensi dari akta yang mereka tandatangani. Dalam hal PPJB, notaris sebagai pejabat umum memegang peran sentral untuk memastikan para pihak memahami fungsi akta secara

benar, sekaligus menolak pembuatan akta yang menyimpang dari tujuan hukumnya. Dengan demikian, tanggung jawab notaris bukan sekadar administratif, tetapi juga etis dan preventif.

Jika dilihat dari perspektif ini, penggunaan PPJB sebagai jaminan utang piutang bertentangan dengan gagasan Otto tentang hukum yang dapat diandalkan. Akta yang disalahgunakan fungsinya akan menciptakan ketidakpastian karena berpotensi dibatalkan di pengadilan, menimbulkan kerugian ekonomi, dan memperpanjang proses penyelesaian sengketa. Oleh karena itu, pembahasan mengenai PPJB dalam hubungan utang piutang harus mempertimbangkan tidak hanya norma tertulis, tetapi juga kualitas implementasi hukum di lapangan, sebagaimana ditekankan oleh Jan M. Otto.

Dengan mengintegrasikan pandangan Otto, jelas bahwa kepastian hukum dalam konteks PPJB bukan hanya persoalan kepatuhan pada norma tertulis, tetapi juga menyangkut integritas praktik kenotariatan, konsistensi putusan pengadilan, dan perlindungan terhadap maksud awal para pihak. Tanpa kombinasi elemen-elemen tersebut, fungsi PPJB dapat bergeser menjadi instrumen yang justru merusak tatanan hukum yang seharusnya dijaga.

Secara normatif, PPJB adalah perjanjian pendahuluan yang memuat janji untuk melakukan jual beli di kemudian hari setelah terpenuhinya syarat-syarat tertentu. Namun, dalam praktik, PPJB kadang dipergunakan sebagai pengganti perjanjian jaminan. Hal ini menimbulkan masalah kepastian hukum, karena fungsi PPJB menjadi kabur antara sebagai alat transaksi jual beli dan sebagai instrumen jaminan.

Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai jaminan utang piutang merupakan praktik yang menyimpang dari fungsi hukum PPJB sebagaimana mestinya. PPJB pada prinsipnya dibuat untuk mengikat para pihak dalam rencana transaksi jual beli yang akan dilaksanakan di kemudian hari, dengan syarat dan ketentuan yang telah disepakati. Ketika PPJB dialihfungsikan menjadi instrumen jaminan, terjadi pergeseran tujuan hukum yang dapat mengacaukan struktur perjanjian itu sendiri. Hal ini menciptakan risiko interpretasi ganda: apakah PPJB tersebut dimaksudkan sebagai tahapan menuju jual beli atau sekadar instrumen pengaman pinjaman. Perbedaan interpretasi ini kerap menjadi sumber sengketa hukum karena para pihak dapat mengklaim tujuan yang berbeda-beda sesuai kepentingannya.

Dari sisi kepastian status kepemilikan, penggunaan PPJB sebagai jaminan utang piutang dapat mengaburkan kedudukan hukum objek yang diperjanjikan. Pada umumnya, PPJB belum memindahkan hak milik atas objek (misalnya tanah atau bangunan) sebelum dilakukan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Namun, ketika PPJB dijadikan jaminan, pihak kreditur dapat menafsirkan bahwa ia memiliki hak penuh atas objek tersebut apabila debitur wanprestasi, padahal secara hukum hak milik belum berpindah. Situasi ini berpotensi menimbulkan benturan klaim kepemilikan yang rumit, termasuk kemungkinan adanya pihak ketiga yang dirugikan.

Selain itu, praktik tersebut membuka celah penyalahgunaan. Pihak kreditur dapat menggunakan PPJB untuk menghindari pengaturan ketat yang berlaku pada instrumen jaminan resmi, seperti Hak Tanggungan untuk tanah dan hipotek untuk kapal. Dengan memanfaatkan PPJB, kreditur dapat memperoleh posisi tawar yang kuat tanpa melalui prosedur pembebanan jaminan yang diatur undang-undang. Hal ini melemahkan prinsip transparansi dan mengurangi kontrol negara dalam transaksi pembebanan hak.

Dari perspektif perlindungan hukum, penggunaan PPJB sebagai jaminan kerap merugikan pihak debitur. Apabila terjadi wanprestasi, debitur berisiko kehilangan objek yang bernilai tinggi tanpa melalui mekanisme eksekusi jaminan yang sah dan terukur sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Di sisi lain, kreditur juga tidak sepenuhnya terlindungi, karena status PPJB yang tidak didesain untuk jaminan membuatnya rentan dibatalkan oleh pengadilan jika dipandang sebagai perjanjian yang melanggar ketertiban umum atau bertentangan dengan tujuan perjanjian.

Dengan demikian, penyalahgunaan PPJB sebagai jaminan utang piutang bertentangan dengan asas kepastian hukum dan fungsi autentik akta notaris. Praktik ini tidak hanya berisiko menimbulkan sengketa perdata, tetapi juga dapat memicu pertanggungjawaban hukum bagi notaris yang membuat akta tersebut apabila terbukti mengetahui adanya tujuan terselubung di balik pembuatan PPJB. Untuk menghindari ketidakpastian dan penyalahgunaan, fungsi PPJB perlu ditegaskan kembali sesuai peruntukannya, serta penegakan hukum harus memastikan bahwa setiap perjanjian yang bersifat jaminan mengikuti prosedur hukum yang berlaku.

Analisis yuridis menegaskan bahwa kepastian hukum tercapai ketika formalitas akta otentik selaras dengan substansi perjanjian yang dicatat di dalamnya. Dalam konteks PPJB, hal ini berarti akta harus mencerminkan dengan akurat maksud dan tujuan para pihak, yaitu sebagai perjanjian pendahuluan jual beli, dan tidak disalahgunakan untuk tujuan lain, seperti jaminan utang. Kesesuaian antara formalitas dan substansi menjadi tolok ukur bagi pengadilan untuk menilai sah atau tidaknya akta, sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat terlindungi secara efektif.

Penyimpangan dari fungsi normatif PPJB, misalnya penggunaan sebagai jaminan utang, menimbulkan ketidakpastian hukum yang signifikan. Debitur berisiko kehilangan kontrol atas objek perjanjian, kreditur tidak otomatis memperoleh perlindungan atas klaim jaminan, dan pihak notaris dapat menghadapi tanggung jawab hukum apabila akta dibuat tanpa memperhatikan substansi yang sebenarnya. Kondisi ini memperlihatkan bahwa formalitas akta otentik tidak cukup untuk menjamin kepastian hukum jika substansi perjanjian disamarkan atau disalahgunakan.

Oleh karena itu, kepatuhan terhadap ketentuan KUHPdata, UUPA, dan UU Jabatan Notaris menjadi landasan yuridis yang penting. KUHPdata memastikan sahnya perjanjian berdasarkan asas kebebasan berkontrak dan syarat sahnya perjanjian, UUPA menegaskan prosedur sah peralihan hak atas tanah, sementara UU Jabatan Notaris menekankan kewajiban profesional notaris dalam membuat akta yang jujur, seksama, dan sesuai hukum. Dengan demikian, kepatuhan pada regulasi ini menjadi mekanisme utama untuk memastikan PPJB digunakan sesuai fungsi normatifnya dan meminimalkan risiko hukum bagi semua pihak yang terlibat.

KESIMPULAN

Penggunaan PPJB sebagai jaminan utang menimbulkan akibat hukum yang kompleks bagi semua pihak. Debitur berisiko kehilangan kontrol atas objek perjanjian, meskipun hubungan substansial yang terjadi hanyalah pinjam-meminjam. Kreditur, meskipun formalitas PPJB tampak menguatkan posisinya, dapat kehilangan hak atas objek jika pengadilan menilai penyalahgunaan PPJB. Notaris yang membuat akta tanpa memastikan kesesuaian antara formalitas dan substansi perjanjian juga dapat dikenai sanksi administratif, perdata, maupun pidana. Hal ini menegaskan bahwa penyalahgunaan PPJB menimbulkan risiko hukum nyata bagi debitur, kreditur, dan notaris.

Kepastian hukum tercapai apabila formalitas akta PPJB selaras dengan substansi perjanjian dan digunakan sesuai fungsi normatifnya sebagai perjanjian pendahuluan jual beli. Putusan PN Cikarang Nomor 310/Pdt.G/2023, PN Jakarta Selatan Nomor 524/Pdt.G/2019, dan PN Jakarta Pusat Nomor 398/Pdt.G/2020 menegaskan bahwa pengadilan menilai substansi lebih penting daripada formalitas akta semata. Kepatuhan pada KUHPdata, UUPA, dan UU Jabatan Notaris, asas itikad baik, serta pengawasan terhadap substansi perjanjian menjadi kunci untuk menjaga kepastian hukum, meminimalkan sengketa, dan melindungi hak debitur, kreditur, serta tanggung jawab profesional notaris.

DAFTAR PUSTAKA

- Ahmad Rizki Sugiyono, Sejarah Perkembangan Doktrin Penyalahgunaan Keadaan dalam Hukum Perjanjian di Belanda dan Indonesia, (tanpa tempat: tanpa penerbit, 2021).
- Anita Yulianti, Pertanggungjawaban Notaris dan Etika Profesi, (Depok: Pustaka Integritas, 2023).
- Apriyanto; Titik Haryanti; Liani Sari, Buku Referensi Hukum Perdata: Teori dan Praktik, (Jakarta: Sonpedia Publishing, 2024).
- Arif Widagdo, Konsep Perlindungan Substantif dalam Hukum Perjanjian, (Malang: Cakrawala Hukum, 2020).
- Bambang Kusumohamidjojo, Panduan untuk Merancang Kontrak, (Jakarta: Grasindo, 2001).
- Budi Hartanto, Tanggung Jawab Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik Menurut Hukum Kenotariatan, (Yogyakarta: Cahaya Ilmu, 2019).
- Darmadi Durianto, Transformasi Hukum Perdata: Kesepakatan Kerja di Zaman Modern, (Jakarta: Publika Global Media, 2024).
- Darmawan Santoso, Aspek Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli, (Bandung: Karya Putra Mandiri, 2019).
- Darmoko Sri Meliala, Perkembangan Hukum Perdata Tentang Benda dan Hukum Perikatan, (Bandung: Nuansa Aulia, 2019).
- Didi Pranoto, Perlindungan Hukum terhadap Pihak Lemah dalam Perjanjian Keperdataan, (Bandung: Mandiri Publishing, 2021).
- Djumikasih; dan lain-lain, Buku Ajar Hukum Perdata, (Malang: Universitas Brawijaya Press, 2022).
- Eddy Halim, Asas Keseimbangan dan Itikad Baik dalam Perjanjian Privat, (Surakarta: Dharma Pustaka, 2021).
- Eko Hartono, Risiko Kontrak Rahasia, (Surabaya: Graha Hukum, 2023).
- Endah Wulandari, Aspek Multibudaya dalam Perjanjian di Indonesia, (Yogyakarta: Dharma Pustaka, 2020).
- Ferdinand Nugraha, Relevansi Etika Profesi dalam Praktik Kenotariatan Modern, (Depok: Pustaka Integritas, 2021).
- Gregorius Widjaja; Kartini Muljadi, Hapusnya Perikatan, (Jakarta: RajaGrafindo Persada, tanpa tahun).
- Hadi Basuki, Kontrak Elektronik dan Perlindungan Data, (Jakarta: Pustaka Integritas, 2022).
- Halim Subrata Salim, Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003).
- Hasan Saifudin, Dasar-Dasar Hukum Perdata, (tanpa tempat: Tahta Media Group, Mei 2024).
- Indah Santi, Pengantar Hukum Perdata di Indonesia, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2022).
- Indra Prakoso, Pembuktian Digital dalam Perselisihan Perdata, (Jakarta: Mitra Hukum Press, 2023).
- Joni Winata, Analisis Yurisprudensi Terkini tentang Wanprestasi, (Jakarta: Mitra Hukum Press, 2022).
- Kartini Muljadi, Hak Tanggungan, (Jakarta: Kencana, 2005).
- Kurniawan Santika, Modernisasi Hukum Kebendaan dan Jaminan, (Jakarta: Sinar Hukum Press, 2024).
- Laela Fakhriah, Efa, Bukti Elektronik dalam Sistem Pembuktian Perdata, (Bandung: Refika Aditama, tanpa tahun).
- Lestari Siregar, Penguatan Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Bisnis, (Depok: Pustaka Yuridika, 2021).
- M. Halim, Dispute Resolution: Mediasi Kontrak Privat, (Jakarta: Mitra Hukum Press, 2022).
- Muhammad Abdulkadir, Hukum Perdata Indonesia, (Jakarta: Citra Aditya Bakti, 2005).
- Putra Sasmita, Perbandingan Hukum Perjanjian dengan Negara ASEAN, (Bandung: Cakrawala Hukum, 2025).
- Putra Wirawan, Wanprestasi dan Penyelesaian Sengketa, (Bandung: Karya Putra Mandiri, 2023).
- Rachmadi Laksmi, Transformasi Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Sistem Pembiayaan Properti, (Bandung: Aksara Hukum, 2022).
- Raden Panji Soeroso, Praktik Hukum Acara Perdata: Tata Cara dan Proses Persidangan (Edisi Kedua), (Jakarta: Sinar Grafika, tanpa tahun).
- Rahmat Anwar, Perkembangan Hukum Perikatan di Era Digital, (Bandung: Mandiri Press, 2023).

Rizky Agung Prasetyo, *Hukum Pembuktian dalam Praktik Kenotariatan*, (Jakarta: Mitra Hukum Press, 2020).

Slamet Nugroho, *Akta Otentik di Era Digital*, (Surabaya: Graha Hukum, 2024).

Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 2002).

Sugeng Daryono, *Konstruksi Hukum terhadap Klausul Perjanjian yang Merugikan Debitur*, (Yogyakarta: Lingkar Studi Hukum, 2023).

Teguh Rahardjo, *Sanksi Perdata untuk Pelanggaran Kontrak*, (Bandung: Mandiri Publishing, 2022).

Yusril Mahendra, *Tanggung Jawab Moral Notaris atas Akta yang Disalahgunakan*, (Jakarta: Forum Hukum Nusantara, 2020).

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang – Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Amandemen

Kitab Undang – Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)

Undang – Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda – benda yang berkaitan dengan tanah

Undang – Undang No. 42 tahun 1999 tentang Jaminan Fidusia.

Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah No.14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Pemukiman.

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah,

PUTUSAN

Putusan PN Cikarang No. 310/Pdt.G/2023/PN Ckr,

Putusan PN Jakarta Selatan No. 524/Pdt.G/2019/PN Jkt.Sel, dan

Putusan PN Jakarta Pusat No. 398/Pdt.G/2020/PN Jkt.Pst.