

Perlindungan Hukum Bagi Penjual Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah yang Ternyata Didasari Perjanjian Jual Beli Karena Utang-Piutang

Deardo Juresto Girsang¹, Anriz Nazaruddin Halim², Felicitas Sri Marniati³

^{1,2,3}Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya, Indonesia

E-mail: deardojuresto@gmail.com

Article History:

Received: 13 April 2026

Revised: 20 Mei 2026

Accepted: 03 Juni 2026

Keywords: Perlindungan Hukum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli, Utang-Piutang.

Abstract: *Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat sebagai perjanjian awal karena syarat materiil dan formil untuk pembuatan Akta Jual Beli belum terpenuhi. Fenomena yang terjadi dalam masyarakat, pembuatan Akta Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilakukan karena didasari utang-piutang. Penelitian ini mengangkat dua rumusan masalah yaitu bagaimana akibat hukum akta jual beli yang ternyata didasari perjanjian pengikatan jual beli karena utang-piutang dan bagaimana perlindungan hukum bagi penjual terkait jual beli hak atas tanah yang ternyata didasari perjanjian pengikatan jual beli karena utang-piutang. Dengan menggunakan Teori Akibat Hukum menurut Soeroso, dan Teori Perlindungan Hukum menurut Satijpto Rahardjo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif (penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier). Pendekatan penelitian yang digunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, konseptual, kasus dan pendekatan analitis dengan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum, literatur buku, dan bahan hukum lainnya. Teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum gramatikal dan penafsiran sistematis. Dari hasil penelitian dapat diperoleh kesimpulan bahwa akibat hukum Akta Jual Beli yang ternyata didasari Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena utang piutang adalah akta-akta tersebut batal demi hukum, demikian kedudukan hukum penjual dan pembeli lenyap, keadaan hukum yang sebelumnya lahir juga lenyap, dan berakhir dengan adanya sanksi atas perbuatan melawan hukum. Dan untuk perlindungan hukum bagi penjual, dipastikan hak seseorang yang diperoleh hukum pasti dilindungi, karena itu pengadilan membatalkan Akta tersebut.*

PENDAHULUAN

Indonesia Adalah negara hukum secara tegas dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,¹ yang menjamin adanya kepastian, perlindungan, dan keadilan bagi setiap warga negara. Aspek vital yang menuntut jaminan hukum tersebut adalah mengenai kepemilikan dan peralihan hak atas tanah, yang diatur secara mendasar oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Menurut Soedikno Mertokusumo, Hukum Agraria merupakan keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis yang mengatur agraria.²

Peralihan hak atas tanah salah satunya adalah dengan jual beli harus dibuktikan dengan pembuatan akta jual beli dihadapan pejabat yang berwenang atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, sesuai dengan pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa: “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun lewat jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan perusahaan dan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lewat lelang yang hanya bisa didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang lewat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”³

Dalam kondisi adanya syarat Materiil dan Formil pembuatan Akta Jual beli belum terpenuhi dapat berakibat pembuatan Akta Jual Beli belum bisa dilaksanakan, misalnya bangunan tanah yang masih berada dalam jaminan bank, sertifikat yang masih dalam proses balik nama maupun proses pemecahan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal⁴. Hampir setiap aspek dari kehidupan manusia tidak luput dari perjanjian.⁵ Salah satu bentuk perjanjian adalah perjanjian utang-piutang, pada dasarnya di dalam melakukan perjanjian utang-piutang, Kreditur meminta kepada Debitor untuk memberikan jaminan Utang. Pengikatan jaminan tersebut secara hukum wajib dilakukan dengan pembebanan Hak Tanggungan.

Syarat sah nya perjanjian diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu: 1. Kesepakatan para pihak, 2. Kecakapan para pihak, 3. Suatu hal tertentu, dan 4. Sebab yang halal.

Kesepakatan berarti persesuaian kehendak.⁶ Kesepakatan harus timbul dari kehendak yang bebas, artinya kehendak tersebut tidak boleh cacat. Cacat kehendak merupakan cacat atau ketidaksempurnaan dalam pembentukan kata sepakat.⁷

Suatu pokok persoalan tertentu adalah objek perjanjian harus jelas dan ditentukan oleh para pihak, objek perjanjian tersebut dapat berupa sesuatu. Hal tertentu ini dalam kontrak disebut prestasi yang berwujud barang, keahlian atau tenaga, tidak berbuat sesuatu.⁸

Fenomena yang terjadi di masyarakat, masih banyak PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL

¹ Muhammad Junaidi, *Ilmu Negara Sebuah Konstruksi Ideal Negara Hukum*, Setara Press, Malang, 2016, hlm 7

² Urip Santoso. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2008, hlm 5

³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat (1)

⁴ Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004, hlm 2

⁵ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003, hlm 1

⁶ R Subekti dan R Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2004, hlm 338

⁷ Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014, hlm. 217.

⁸ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 30

BELI yang diikat didasari utang-piutang.

Untuk itu, peneliti mengambil tiga kasus yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht*) sebagai objek penelitian.

1. Putusan MA Pada Tingkat Kasasi Nomor 1615 K/PDT/2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/PDT/2019/PT.MTR Jo. Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/PDT.G/2018/PN DPU; Tentang penggugat yang melakukan utang-piutang, tetapi diikat dengan PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI dan dibuatkan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuannya sampai dengan beralihnya hak;
2. Putusan MA Pada Tingkat Kasasi Nomor 1289/K/PDT/2024 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 51/PDT/2023/PT YYK Jo Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 5/PDT.G/2023/PN BTL Tentang penggugat yang melakukan utang-piutang, tetapi diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan dibuatkan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuannya sampai dengan beralihnya hak dan sudah dijual lagi kepada orang lain;
3. Putusan Mahkamah Agung (MA) Pada Tingkat Peninjauan Kembali Nomor 106/PK/PDT/2020 Jo. Putusan MA Pada Tingkat Kasasi Nomor Putusan 1395/K/PDT/2017 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI Jo. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/PDT.G/2014/PN.JKT SEL Tentang penggugat yang melakukan utang-piutang, tetapi diikat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan dibuatkan Akta Jual Beli tanpa sepengetahuannya sampai dengan beralihnya hak.

Selanjutnya peneliti menelusuri penelitian terdahulu yang hampir sama tetapi berbeda beberapa hal, sebagai bukti originalitas penelitan yang akan penulis lakukan.

1. Tesis Iva Latifah Permana SH., “Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak Dan Notaris”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia Tahun 2023.⁹
2. Tesis Bima Setoaji, “Keabsahan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Atas Dasar Utang Piutang”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Jenderal Soedirman Tahun 2023.¹⁰
3. Tesis Gemi Sugiarti SH, “Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro tahun 2008.¹¹
4. Tesis Eka Septiyaningsih, “Penyalahgunaan Keadaan yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT Atas Pengalihan Sertipikat Tanah yang Dijadikan Jaminan Hutang Piutang dengan Akta Jual Beli Keabsahan Jual Beli Rumah Didasari Perjanjian Utang Piutang Disertai Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Indonesia tahun 2019.¹²
5. Tesis Pranindita Ayuningtyas, “Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual Yang Bersamaan Dengan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan HT”, Tesis Magister Kenotariatan

⁹ Iva Latifah Permana SH, “Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak Dan Notaris”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia , Tahun 2023. Hlm 97.

¹⁰ Bima Setoaji, “Keabsahan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Atas Dasar Utang Piutang”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Jenderal Soedirman , Tahun 2023. Hlm 112.

¹¹ Gemi Sugiarti SH, “Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro , Tahun 2008. Hlm 83.

¹² Eka Septiyaningsih, “Penyalahgunaan Keadaan (Misbruik Van Onstandigheden) yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT Atas Pengalihan Sertipikat Tanah yang Dijadikan Jaminan Hutang Piutang dengan Akta Jual Beli Keabsahan Jual Beli Rumah Didasari Perjanjian Utang Piutang Disertai Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia , Tahun 2023. Hlm 89.

Universitas Brawijaya tahun 2020.¹³

Apabila dikaitkan dengan penelitian peneliti, terdapat perbedaan dari ke lima penelitian terdahulu yang menitikberatkan pada Akibat Hukum, Keabsahan Akta Jual Beli, Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang-Piutang, Penyalahgunaan Keadaan Atas Pengalihan Hak Atas Tanah, dan Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Kuasa Jual. Pembahasan yang akan penulis teliti tentang perlindungan hukum bagi penjual terkait jual beli hak atas tanah yang didasari Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena utang-piutang.

Berdasarkan uraian latar belakang diatas, maka peneliti tertarik untuk menyusun penelitian tesis yang diberi judul “PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PENJUAL TERKAIT JUAL BELI HAK KATAS TANAH YANG TERNYATA DIDASARI PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KARENA UTANG-PIUTANG”.

METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif yang berfokus pada kajian bahan pustaka atau data sekunder, dengan pendekatan perundang-undangan, kasus, analitis, dan konseptual untuk mengkaji serta membangun argumentasi hukum. Sumber bahan hukum terdiri dari bahan hukum primer (seperti UUD 1945, KUHPerdara, dan berbagai undang-undang terkait), bahan hukum sekunder (literatur, hasil penelitian, dan karya ilmiah), serta bahan hukum tersier (kamus dan ensiklopedia). Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan dengan mengidentifikasi, menginventarisasi, dan mengklasifikasi bahan hukum yang relevan. Selanjutnya, analisis dilakukan melalui penafsiran hukum, baik secara gramatikal maupun sistematis, serta menggunakan metode konstruksi hukum seperti analogi dan penghalusan hukum untuk memperoleh pemahaman dan penyelesaian terhadap permasalahan hukum yang diteliti.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Akibat Hukum Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Ternyata Didasari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Karena Utang-Piutang

Menurut Subekti, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang lahir dari kesepakatan antara pihak penjual dan pembeli sebelum proses peralihan hak atas tanah secara formal dapat dilaksanakan. Secara substansial, Perjanjian Pengikatan Jual Beli berfungsi sebagai instrumen hukum untuk mengakomodasi kondisi di mana terdapat hambatan-hambatan administratif maupun yuridis yang menyebabkan Akta Jual Beli belum dapat ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah .

Dasar hukum untuk melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tercantum dalam Peraturan Menteri PUPR Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Rumah Umum Dan Satuan Rumah Susun Umum dalam pasal 1 ayat (5) mengatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah kesepakatan yang dapat dilakukan sebelum atau saat proses Pembangunan yang dibuat dihadapan Notaris. Mengingat Perjanjian Pengikatan Jual Beli bersifat *obligatoir*, ia menciptakan keterikatan hukum yang mewajibkan para pihak untuk kemudian melakukan perbuatan hukum utama, yaitu pembuatan Akta Jual Beli. Dengan demikian, Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan pintu masuk bagi lahirnya perjanjian pokok, di mana fungsi utamanya adalah menjamin bahwa hak dan kewajiban para pihak tetap terlindungi sampai dengan penandatanganan Akta Jual Beli.

¹³ Pranindita Ayuningtias, “Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual Yang Bersamaan Dengan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan ”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya, 2020. Hlm 98.

Akta Jual Beli bukanlah dokumen yang berdiri sendiri atau bersifat sepihak. Ia adalah bukti tertulis dari suatu kesepakatan, yang dituangkan secara resmi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tanpa adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli, Akta Jual Beli tidak dapat lahir. Ini menandakan bahwa Akta Jual Beli pada hakikatnya adalah hasil dari suatu perjanjian antara dua pihak yang saling mengikatkan diri.

Meskipun Akta Jual Beli berbentuk akta resmi, sifat utamanya tetap merupakan bentuk pelaksanaan dari suatu hubungan perdata antara para pihak. Dalam hubungan ini, penjual berkewajiban menyerahkan hak atas tanah, dan pembeli berkewajiban membayar harga yang disepakati. Pertukaran hak dan kewajiban ini menunjukkan adanya perikatan, sebagaimana layaknya dalam perjanjian pada umumnya.

Oleh karena itu, Akta Jual Beli pada dasarnya bukan hanya sekadar dokumen administratif, melainkan merupakan bentuk konkret dari perjanjian jual beli. Tanpa adanya perjanjian yang mendahului, Akta Jual Beli tidak akan bisa dibuat secara sah. Maka jelas bahwa Akta Jual Beli berakar dari hubungan perdata yang bersifat mengikat, sama seperti perjanjian lainnya dalam kehidupan hukum.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan kata lain, Akta Jual Beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan hanya berfungsi sebagai bukti transaksi, tetapi juga merupakan syarat formil untuk mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan. Hal ini selaras dengan Pasal 2 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016, yang menyebutkan bahwa pembuatan akta jual beli merupakan salah satu kewenangan utama Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Soeroso menguraikan akibat hukum terdiri dari 3 wujud yaitu; Pertama, timbulnya keadaan hukum melalui peristiwa yang disinyalir merupakan adanya perbuatan hukum. Kedua, timbulnya hubungan hukum, antara dua atau lebih orang dan badan hukum, dimana hak dan kewajiban orang dan badan hukum memiliki hak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban orang dan badan hukum lain. Ketiga, timbulnya tindakan sanksi apabila adanya tindakan yang bertentangan dengan hukum.¹⁴ Dari ketiga wujud ini, dapat disimpulkan bahwa segala perbuatan hukum dapat menimbulkan hak dan kewajiban para pihak yang diidentifikasi dengan adanya pernyataan kehendak (kesepakatan).

Jika dikaitkan dengan Teori Soeroso, atas penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli bukan hanya menjadi formalitas administratif, melainkan berakibat lahirnya keadaan hukum, karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli yang sudah ditandatangani tersebut melahirkan status hukum baru yaitu "Penjual" dan "Pembeli", selanjutnya wujud lain dari akibat hukum yang timbul adalah lahirnya hubungan hukum, yaitu terciptanya hubungan hukum yang mengikat para pihak yaitu penjual dan pembeli berdasarkan hak dan kewajiban yang timbul dari akta-akta yang telah ditandatangani tersebut. Dengan demikian, akta tersebut menjadi instrumen hukum yang memberikan kepastian bagi para pihak dalam menjalankan prestasinya.

Sebuah kesepakatan bukan sekadar pertemuan formal antara penjual dan pembeli, melainkan harus mencerminkan kesesuaian kehendak yang bersifat substansial. Prinsip ini menegaskan bahwa apa yang dinyatakan secara lahiriah oleh para pihak haruslah selaras dengan apa yang mereka kehendaki secara batiniah. Namun, validitas sebuah kesepakatan tidak hanya diukur dari adanya "kata sepakat", tetapi juga dari kualitas kebebasan dalam proses pengambilan

¹⁴ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Op Cit., hlm 295-296

keputusan tersebut, Berdasarkan ketentuan Pasal 1321 hingga 1328 KUHPerdara.

Berdasarkan analisis mendalam terhadap rangkaian putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian, ditemukan fakta hukum yang konsisten mengenai praktik jual beli hak atas tanah yang didahului dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli bermodus utang-piutang. Fakta persidangan secara gamblang mengungkapkan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut bukanlah manifestasi dari kehendak murni para pihak untuk melakukan pengalihan hak (*transfer of title*). Sebaliknya, dokumen tersebut digunakan sebagai instrumen jaminan tersembunyi guna mengamankan transaksi pinjam-meminjam uang.

Dalam kasus-kasus yang diangkat, ditemukan adanya cacat kehendak yang signifikan. Penggugat, yang umumnya berada dalam posisi lemah akibat desakan ekonomi yang mendesak, tidak pernah memiliki niat (*animus*) untuk menjual asetnya. Ketidaktahuan penggugat mengenai prosedur hukum dan konsekuensi yuridis dari dokumen yang ditandatangani dimanfaatkan secara sepihak oleh tergugat. Hal ini sering kali difasilitasi oleh pihak-pihak tertentu yang memberikan legitimasi formal atas transaksi yang secara substansial bersifat semu tersebut.

Secara doktrinal, praktik ini diklasifikasikan sebagai simulasi hukum (*simulatie*) atau penyimpangan kehendak, di mana format perjanjian jual beli digunakan sebagai "bungkus" untuk menutupi hubungan pinjam-meminjam yang sebenarnya. Tujuan utamanya adalah untuk menghindari prosedur eksekusi jaminan yang sah (seperti lelang hak tanggungan) dan mempermudah penguasaan fisik maupun yuridis atas tanah milik debitur apabila terjadi gagal bayar (*wanprestasi*). Tindakan ini tidak hanya mencederai asas iktikad baik dalam berkontrak, tetapi juga berpotensi membatalkan perjanjian tersebut demi hukum karena mengandung kausa yang palsu atau terlarang sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan Pasal 1337 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Berdasarkan fakta terhadap putusan-putusan pengadilan yang dikaji, ditemukan sebuah pola hukum yang konsisten di mana rangkaian dokumen mulai dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Akta Jual Beli, hingga Sertifikat Hak Milik (SHM) yang telah beralih nama, pada akhirnya dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan oleh majelis hakim. Eksistensi dokumen-dokumen tersebut dianggap tidak memiliki kekuatan mengikat sejak awal karena adanya cacat pada syarat objektif sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara).

Majelis Hakim menitikberatkan pertimbangannya pada aspek "kausa yang halal". Dalam praktiknya, ditemukan bahwa substansi transaksi yang terjadi bukanlah jual beli yang murni, melainkan skema utang-piutang terselubung. Penggunaan instrumen jual beli sebagai jaminan utang tanpa melalui prosedur Hak Tanggungan dinilai sebagai penyelundupan hukum yang melanggar asas-asas hukum pertanahan serta prosedur perbankan yang berlaku. Secara hukum, tanah tersebut diposisikan sebagai jaminan utang, namun diformulasikan dalam bentuk peralihan hak, yang secara tegas dilarang.

Merujuk pada Putusan yang diteliti, yaitu dalam putusan Nomor 106/PK/PDT/2020 Jo Putusan Nomor 1395/K/PDT/2017 Jo Putusan Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI Jo Putusan Nomor 214/PDT.G/204/PN.JKT SEL, hakim menyatakan adanya unsur Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*). Dalam kasus ini, keadaan Penggugat yang lemah dimanfaatkan oleh tergugat untuk memperoleh keuntungan yang tidak proporsional. Majelis hakim menyatakan bahwa tindakan pembeli, serta keterlibatan Notaris dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli, merupakan bentuk perbuatan melawan hukum karena mengabaikan prinsip kehati-hatian dan itikad baik.

Menurut Soeroso, akibat hukum adalah segala akibat yang terjadi dari setiap perbuatan

hukum, baik berupa lahirnya, berubahnya, maupun hapusnya suatu keadaan hukum. Dalam konteks kasus ini, putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) berfungsi sebagai fakta hukum baru yang secara otomatis memutus rantai hubungan hukum yang semula tercipta. Implementasi teori ini menunjukkan bahwa:

1. Terjadi penghapusan status subjek hukum sebagai "penjual" dan "pembeli". Hubungan hukum yang semula dikonstruksikan sebagai transaksi peralihan hak dianggap tidak pernah ada atau terhapus sejak putusan ditetapkan.
2. Pembatalan akta dan sertifikat yang telah dibaliknama tersebut mengakibatkan terjadinya *restitutio in integrum*, yaitu pemulihan keadaan ke posisi semula (*status quo ante*). Secara administratif dan materiil, hak atas tanah harus dikembalikan kepada pemilik asal, dan segala kekuatan eksekutorial dari Akta Jual Beli maupun sertifikat baru menjadi lumpuh.
3. Perubahan hubungan hukum ini menegaskan bahwa hukum memberikan perlindungan terhadap pihak yang dirugikan oleh praktik "penyelundupan hukum", di mana kebenaran materiil (bahwa ini adalah utang piutang) dimenangkan di atas formalitas akta autentik yang cacat secara substansial.

Dengan demikian, pembatalan oleh hakim bukan sekadar tindakan administratif, melainkan sebuah koreksi terhadap ketidakadilan sistemik. Hal ini membuktikan bahwa keberadaan suatu akta autentik, meski memenuhi syarat formal, tetap dapat dianulir jika secara teoretis dan praktis terbukti melanggar esensi dari akibat hukum yang seharusnya dilindungi oleh undang-undang.

Konsekuensi final dari hapusnya hubungan hukum ini adalah munculnya sanksi perbuatan melawan hukum (PMH), yang tidak hanya dilakukan oleh pembeli sebagai pihak yang beritikad tidak baik, tetapi juga kepada Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memfasilitasi pembuatan akta tersebut.

Melihat lebih jauh fakta-fakta yang terungkap dalam putusan pengadilan yang diteliti, terlihat jelas adanya skema penyelundupan hukum yang mencederai keadilan bagi Penggugat. Seperti yang terjadi dalam salah satu putusan yang peneliti angkat yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615/K/PDT/2020 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/PDT/2019/PT.MTR Jo. Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23 PDT.G/2018/PN DPU, bahwa Niat murni (*innerlijke wil*) dari Mariam/Penggugat sejak awal hanyalah untuk melakukan hubungan hukum utang-piutang, di mana tanah miliknya dimaksudkan sebagai jaminan utang saja, bukan untuk menjual tanah yang dimilikinya tersebut. Namun, fakta menunjukkan terjadinya penyimpangan kehendak antara niat murni Mariam dengan akta-akta yang ditandatangani. Sejak awal, Penggugat hanya bermaksud membangun hubungan hukum pinjam-meminjam uang (*utang-piutang*) dengan menjadikan tanah miliknya sebagai jaminan (*collateral*), bukan untuk mengalihkan hak kepemilikan.

Namun, dalam praktiknya, kehendak tersebut dimanipulasi melalui instrumen hukum yang tidak dipahami oleh Penggugat. Proses ini bermula dari pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli di hadapan Notaris yang kemudian menjadi pintu masuk bagi pembuatan Akta Jual Beli dan pemberian kuasa mutlak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kondisi ini menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) di mana ketidaktahuan hukum Penggugat dimanfaatkan untuk melegitimasi peralihan hak atas tanah secara sepihak. Ironisnya, tindakan yang merugikan ini justru difasilitasi oleh pejabat umum yang seharusnya menjadi garda terdepan dalam menjaga kepastian hukum dan memberikan edukasi publik, namun dalam kasus ini justru membiarkan terjadinya penyelundupan hukum dari skema utang-piutang menjadi jual beli formal.

Tergugat/Pembeli, dengan memanfaatkan posisi yang lebih kuat serta memanfaatkan

ketidaktahuan Penggugat terhadap langkah-langkah atau prosedur hukum, mengarahkan transaksi atas utang-piutang ini ke dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dinyatakan lunas, yang kemudian dilengkapi dengan Kuasa Menjual. Modus ini merupakan bentuk manipulasi hukum di mana instrumen jual beli digunakan sebagai "bungkus" untuk menyembunyikan hakikat pinjaman yang sebenarnya.

Kehadiran Notaris yang memfasilitasi pembuatan akta tersebut tanpa memberikan penjelasan yang memadai mengenai konsekuensi yuridis dari peralihan hak, semakin memperburuk posisi Penggugat yang berada dalam kondisi terdesak secara ekonomi.

Puncaknya, ketika Penggugat mengalami kesulitan dalam melunasi utangnya, Tergugat mengeksekusi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa tersebut untuk membuat Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah secara sepihak tanpa sepengetahuan, kehadiran atau persetujuan ulang dari Penggugat. Tindakan ini juga secara nyata melanggar larangan *Pactum Commissorium* (janji kepemilikan jaminan secara langsung) sebagaimana diatur dalam peraturan **Pasal 1178 KUHPerdara** (*beding van eigenmachtig verkoop*): Segala perjanjian yang menentukan bahwa kreditur diberi kuasa untuk menjadikan barang-barang yang dihipotekkan itu sebagai miliknya adalah batal. Namun kreditur hipotek pertama, pada waktu penyerahan hipotek boleh mensyaratkan dengan tegas, bahwa jika utang pokok tidak dilunasi sebagaimana mestinya, atau bila bunga yang terutang tidak dibayar, maka ia akan diberi kuasa secara mutlak untuk menjual persil yang terikat itu di muka umum, agar dari hasilnya dilunasi, baik jumlah uang pokoknya maupun bunga dan biayanya. Perjanjian itu harus didaftarkan dalam daftar-daftar umum, dan pelelangan tersebut harus diselenggarakan dengan cara yang diperintahkan dalam Pasal 1211;

Apabila meninjau kembali syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka syarat pertama yaitu "kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya" menjadi titik sentral dalam sengketa ini. Dalam kasus ini, terdapat fakta hukum yang tak terbantahkan bahwa konsensus yang murni tidak pernah tercapai di antara para pihak. Sebuah kesepakatan seharusnya merupakan kehendak bebas dari para pihak, namun yang terjadi justru adalah sebuah anomali hukum di mana pernyataan lahiriah dalam dokumen tidak sejalan dengan kehendak batiniah Penggugat.

Dampaknya secara yuridis sangat tegas karena kehendak Penggugat terbentuk atas dasar informasi yang sesat dan manipulatif, maka kesepakatan tersebut dianggap tidak pernah ada secara sah. Berdasarkan Pasal 1321 KUHPerdara, tidak ada sepakat yang sah jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan penipuan. Oleh karena itu, sudah sepatutnya perjanjian jual beli dan peralihan sertifikat tersebut dinyatakan cacat hukum dan dapat dibatalkan (*vernietigbaar*) oleh pengadilan, guna memulihkan hak Penggugat ke posisi semula.

Meskipun upaya pemulihan hak penggugat telah dinyatakan melalui pembatalan berbagai instrumen hukum oleh majelis hakim, terdapat perbedaan yang tegas antara status kepemilikan objek tanah dengan perikatan utang-piutang yang mendasarinya. Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli (AJB), hingga pembatalan peralihan hak atas tanah secara administratif, tidak secara serta-merta melenyapkan hubungan hukum utang-piutang yang bersifat pokok antara penggugat dan tergugat.

Fakta hukum ini terlihat dari salah satu putusan yang peneliti angkat yaitu dalam Putusan Nomor 1289/K/PDT/2024 Jo. Putusan Nomor 51/PDT/2023/PT YYK Jo. Putusan Nomor 5/PDT.G/2023/PN.BTL.

Dalam amarnya, majelis hakim menegaskan bahwa sekalipun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Surat Kuasa, Akta Jual Beli, serta atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 741/Poncosari yang sudah dibalik nama keatas nama tergugat IV, dinyatakan batal dan sertifikat tersebut diperintahkan untuk dikembalikan kepada penggugat, eksistensi perjanjian utang-piutang tetap

dianggap sah dan mengikat para pihak.

Implikasi hukum dari putusan tersebut menunjukkan bahwa objek sengketa tetap diposisikan sebagai jaminan utang yang sah. Dengan demikian, meskipun hak kepemilikan secara formal kembali ke tangan penggugat, penguasaan objek tersebut oleh tergugat tetap dianggap memiliki landasan hukum yang kuat sampai seluruh kewajiban pembayaran utang dipenuhi sepenuhnya.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada Masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.

Satjipto juga memandang perlindungan hukum bukan hanya bersifat represif, tetapi juga preventif. Perlindungan Hukum Preventif yang pada dasarnya preventif diartikan sebagai pencegahan. Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan. Bentuk perlindungan hukum preventif terdapat dalam peraturan perundang-undangan guna mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan batasan-batasan dalam melakukan kewajiban.

Perlindungan hukum represif adalah mekanisme pemulihan yang dilakukan setelah terjadinya pelanggaran terhadap hak hukum seseorang. Dalam kerangka ini, perlindungan hukum tidak cukup hanya pada tahap pencegahan, tetapi juga harus menjangkau upaya korektif ketika hak-hak tersebut telah dilanggar atau diabaikan. Perlindungan ini mengatur mekanisme penanganannya dilembaga peradilan.¹⁵

Peneliti mengaitkan kasus yang diangkat dengan Teori Satjipto Rahardjo yaitu perlindungan hukum memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada Masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum, dalam kasus ini, penggugat datang ke Notaris berniat melakukan perjanjian utang-piutang agar mendapatkan hak-hak hukumnya, tetapi Notaris malah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang mana seperti yang disebutkan diatas, tujuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah memberikat keterikatan untuk melakukan perbuatan hukum selanjutnya, yaitu Akta Jual Beli, bukan sebagai dasar dari utang-piutang, maka diberikan perlindungan represif dengan mengajukan gugatan untuk penyelesaian sengketa ke pengadilan dan atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli berikut sertifikat yang sudah dibaliknama, dibatalkan demi hukum, demikianlah wujud perlindungan represif.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dapat dikatakan wewenang notaris memberikan bantuan untuk membuat akta autentik.

Notaris sebagai pejabat umum tidak dapat dilepaskan dari koridor legalitas yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN).

Secara normatif, Notaris memikul tanggung jawab konstitusional untuk menjalankan mandat Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, yang mewajibkan Notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan senantiasa menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Kewajiban ini bukan sekadar formalitas prosedural, melainkan merupakan nilai inti yang melandasi setiap produk hukum yang dihasilkan, yakni akta autentik.

Kewajiban manajerial dan moral tersebut menciptakan sebuah doktrin kepercayaan yang mendasar antara masyarakat dan pejabat publik. Ketika seorang klien datang menghadap Notaris,

¹⁵ Phillipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya 1987, hlm. 29.

terjadi sebuah penyerahan kepercayaan penuh bahwa Notaris akan bertindak sebagai "penengah yang tidak memihak" (*impartial mediator*). Ekspektasi publik terhadap integritas Notaris mencakup aspek saksama dalam ketelitian formal maupun material, serta kejujuran yang menjamin bahwa akta yang dibuat merupakan representasi murni dari kehendak para pihak tanpa adanya penyelundupan hukum. Dengan demikian, profesionalisme Notaris menjadi pilar utama dalam memberikan kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Tujuan Perlindungan Hukum dari UUNJN juga tertera dalam Konsiderans UUNJN, yaitu :

1. Bahwa Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi setiap warga negara;
2. Bahwa untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat autentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang;
3. Bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum;

Maka dari itu Notaris tidak hanya berperan sebagai pembuat akta otentik, tetapi juga sebagai pengawal kepentingan hukum yang harus berdiri di atas netralitas demi mencegah timbulnya sengketa di masa depan.

Dari segi hukum perdata, Notaris yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana tercantum dalam pasal 1365 KUHPerdata, Klien yang mengalami kerugian dapat menuntut ganti rugi dari Notaris yang bersangkutan, ganti kerugian yang dimaksud adalah penggantian berupa biaya/materi.

Begitu juga dengan seorang klien yang datang ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan penandatanganan Akta, bahwa mereka percaya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat memberi kepastian dan perlindungan hukum baginya. Secara teoretis, hal ini sejalan dengan Teori Perlindungan Hukum yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, yang menyatakan bahwa perlindungan hukum adalah adanya upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingannya tersebut. Dalam konteks ini, peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai instrumen negara yang memastikan bahwa hak-hak masyarakat atas tanah tidak hanya diakui secara administratif, tetapi juga terlindungi dari potensi kesewenang-wenangan atau sengketa di kemudian hari.

Perlindungan hukum yang bersifat preventif yakni upaya pencegahan agar sengketa pertanahan tidak muncul di kemudian hari hanya dapat terwujud secara optimal apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah secara konsisten mengimplementasikan Pasal 3 Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah serta Pasal 27 huruf a dan b Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Regulasi ini bukan sekadar aturan administratif, melainkan instrumen vital yang menetapkan standar moralitas tertinggi bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatan publiknya. Sebagai kepanjangan tangan negara di bidang pertanahan, setiap tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki implikasi yuridis yang luas terhadap kepastian hak atas tanah masyarakat.

Dalam praktiknya, implementasi kewajiban tersebut menuntut dedikasi yang utuh terhadap nilai-nilai fundamental profesi:

1. Integritas Kepribadian: Menjadi benteng utama dalam menangkal praktik maladministrasi atau pihak-pihak yang ingin berbuat curang.

2. Kepatuhan pada Sumpah Jabatan: Mengingatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa jabatan mereka adalah amanah publik yang terikat pada norma agama dan negara.
3. Kemandirian dan Sikap Tidak Berpihak (*Impartial*): Memastikan bahwa akta yang dibuat benar-benar mencerminkan kehendak bebas para pihak secara adil tanpa adanya tekanan atau kepentingan pribadi dari salah satu pihak.

Manifestasi dari nilai-nilai ini merupakan pengejawantahan dari fungsi hukum sebagai pengayom masyarakat (*rechtsbescherming*). Ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah bekerja dengan jujur dan teliti, mereka tidak hanya memproduksi dokumen legal, tetapi juga sedang membangun sistem ketahanan hukum yang melindungi warga negara dari potensi kerugian materiil maupun immateriil di masa depan.

Menurut Satjipto Rahardjo, hukum tidak ada untuk dirinya sendiri, melainkan untuk manusia (hukum untuk manusia); maka dari itu, setiap butir kewajiban dalam kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah sejatinya adalah sarana untuk memanusiakan subjek hukum melalui pemberian jaminan keamanan atas dokumen otentik yang dihasilkan.

Lebih lanjut, Satjipto Rahardjo menekankan bahwa hukum yang baik adalah hukum yang mampu memberikan ketertiban dan keteraturan yang adil. Dengan menjalankan kewajiban untuk bekerja jujur dan penuh tanggung jawab, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak sekadar menjalankan prosedur teknis pembuatan akta, melainkan sedang menjalankan fungsi pengawal kepentingan hukum. Netralitas Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi kunci dalam menciptakan "ruang aman" bagi para pihak yang bertransaksi, sehingga akta yang dihasilkan memiliki kekuatan pembuktian sempurna.

Pada akhirnya, kepatuhan terhadap kode etik dan regulasi jabatan bukan sekadar pemenuhan kewajiban administratif, melainkan sebuah upaya preventif yang sistematis untuk mencegah terjadinya konflik sosial di bidang pertanahan.

Secara yuridis, akibat hukum dari integritas Pejabat Pembuat Akta Tanah ini berbanding lurus dengan kekuatan autentisitas akta yang dihasilkan; semakin tinggi kepatuhan etik yang diterapkan, semakin minim celah bagi akta tersebut untuk dibatalkan demi hukum atau cacat hukum di kemudian hari. Hal ini selaras dengan esensi perlindungan hukum yang berfungsi sebagai pemberi pengayoman terhadap hak-hak masyarakat, memastikan bahwa pemegang hak atas tanah mendapatkan perlindungan absolut dari potensi klaim sepihak maupun sengketa berkepanjangan.

Lebih jauh lagi, sinkronisasi antara standar moralitas dan norma hukum positif ini menciptakan ekosistem pertanahan yang stabil. Ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah memposisikan kode etik sebagai ruh dalam setiap proses pembuatan akta, maka akibat hukum yang ditimbulkan bukan hanya terbatas pada lahirnya hubungan hukum antar para pihak, melainkan juga terciptanya ketertiban hukum yang substantif. Ketertiban ini pada gilirannya akan menekan angka litigasi pertanahan dan memperkuat kepercayaan publik terhadap institusi negara.

Dengan demikian, supremasi hukum di sektor agraria dapat tegak berdiri, di mana keadilan tidak hanya ditemukan dalam teks peraturan, tetapi dirasakan secara nyata melalui perlindungan hak-hak keperdataan masyarakat yang terjaga dengan amanah.

Analisis Perlindungan Hukum Bagi Penjual Terkait Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Ternyata Didasari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Karena Utang Piutang

Aspek vital yang menuntut kepastian hukum di Indonesia secara fundamental berfokus pada kepemilikan dan peralihan hak atas tanah. Hal ini menjadi krusial karena tanah bukan sekadar komoditas ekonomi, melainkan juga memiliki fungsi sosial dan ikatan emosional bagi masyarakat. Landasan hukum utama yang mengatur hal ini adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA hadir sebagai instrumen unifikasi

hukum untuk mengakhiri dualisme hukum agraria kolonial, sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi hak-hak rakyat atas tanahnya.

Dalam memahami cakupan hukum ini, pandangan Soedikno Mertokusumo menjadi sangat relevan. Beliau menyatakan bahwa Hukum Agraria merupakan keseluruhan kaidah-kaidah hukum, baik yang tertulis maupun yang tidak tertulis¹⁶, yang mengatur agraria:

1. Hukum Tertulis: Mencakup konstitusi (Pasal 33 ayat 3 UUD 1945), UUPA, Peraturan Pemerintah, hingga peraturan sektoral lainnya.
2. Hukum Tidak Tertulis: Meliputi hukum adat yang masih hidup dan diakui, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara.

Peralihan hak atas tanah memerlukan prosedur yang rigid dan transparan seperti pendaftaran tanah untuk mencegah sengketa di masa depan. Tanpa adanya kepastian hukum yang jelas, hak milik menjadi rentan terhadap klaim sepihak, yang pada akhirnya dapat menghambat iklim investasi dan kesejahteraan sosial. Oleh karena itu, sinergi antara aturan formal dalam UUPA dan praktik di lapangan menjadi kunci utama dalam mewujudkan keadilan agraria di Indonesia.

Menurut Satjipto Rahardjo perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada Masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁷

Satjipto Rahardjo mengemukakan bahwa perlindungan hukum merupakan daya upaya yang dilakukan secara sadar oleh setiap orang maupun lembaga pemerintah/swasta yang bertujuan mengusahakan pengamanan, penguasaan, dan pemenuhan kesejahteraan hidup sesuai dengan hak-hak asasi yang ada. Dalam pandangannya, perlindungan hukum tidak hanya bersifat represif yaitu tindakan yang dilakukan setelah terjadinya pelanggaran, tetapi juga mencakup dimensi preventif.

Dalam kerangka Teori Perlindungan Hukum Preventif, esensi utamanya adalah menciptakan kondisi yang meminimalisir potensi sengketa di masa depan. Dalam konteks praktik kenotariatan, perlindungan ini menjadi krusial karena Notaris merupakan pejabat publik yang berwenang membuat akta autentik sebagai alat bukti terkuat.

Berdasarkan fakta di lapangan, para pihak, khususnya pihak penjual atau penggugat, ia datang menghadap Notaris dengan ekspektasi tinggi terhadap kepastian hukum (*legal certainty*). Mereka berangkat dari sebuah "kepercayaan buta" (*blind trust*) bahwa dengan melibatkan Notaris, hak-hak mereka secara otomatis terlindungi. Namun, perlu digarisbawahi bahwa perlindungan hukum tersebut tidak bersifat mekanis atau muncul dengan sendirinya, Penggugat/Penjual sangat bergantung pada integritas dan kepatuhan Notaris terhadap Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 (UUJN).

Secara normatif, efektivitas perlindungan preventif ini bertumpu pada pelaksanaan mandat Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN. Kewajiban Notaris untuk bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak, bukan sekadar etika profesi, melainkan pilar utama perlindungan bagi para pihak. Ketidaksaksamaan Notaris dalam memeriksa dokumen pendukung atau ketidakjujuran dalam membacakan isi akta dapat meruntuhkan fungsi preventif tersebut, yang pada akhirnya justru membuka pintu bagi sengketa hukum di kemudian hari.

Begitu juga Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memastikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib bersikap hati-hati. Sebelum menyusun suatu akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memastikan telah memeriksa secara cermat seluruh fakta yang relevan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan

¹⁶ Sudikno Mertokusumo, *Materi Pokok Hukum dan Politik Agraria*, Karunika Universitas Terbuka Jakarta, Jakarta, 1988, hlm 1 dan 2

¹⁷ Satjipto Rahardjo, Loc.Cit

yang berlaku. Pemeriksaan ini mencakup keabsahan dan kelengkapan dokumen atau alat bukti yang diserahkan, serta mendengarkan secara seksama keterangan atau pernyataan para pihak yang hadir. Semua informasi tersebut menjadi dasar pertimbangan yang harus dituangkan dalam akta. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah lalai atau kurang cermat dalam meneliti hal-hal yang esensial, maka hal tersebut menunjukkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah telah mengabaikan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya.¹⁸

Melihat pada putusan pengadilan atas kasus yang diangkat peneliti, pembatalan atas akta-akta yang telah dibuat merupakan bentuk konkret perlindungan hukum sebagaimana dimaksud oleh Satjipto Rahardjo, karena bertujuan memberikan pengayoman terhadap hak pihak yang dirugikan akibat penyamaran perbuatan hukum. Melalui putusan tersebut, pengadilan memberikan perlindungan agar pihak yang bersangkutan tetap dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum, yaitu hak untuk mempertahankan kepemilikan atas tanahnya dan hak untuk memperoleh keadilan atas hubungan hukum yang sesungguhnya terjadi. Dengan demikian, perlindungan hukum diwujudkan melalui koreksi terhadap penggunaan instrumen hukum yang berpotensi merugikan hak asasi manusia.

Selanjutnya, pembatalan Akta-akta tersebut menimbulkan akibat hukum sebagaimana dikemukakan oleh Soeroso, yang mengemukakan bahwa akibat hukum memiliki tiga wujud, Pertama, putusan pembatalan Akta Jual Beli mengakibatkan lenyapnya keadaan hukum berupa hubungan jual beli tanah, sehingga peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada Akta Jual Beli tersebut dinyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan mengikat. Kedua, lenyapnya hubungan hukum dalam hubungan para pihak, dari hubungan penjual dan pembeli yang sebelumnya ada, menjadi tidak ada. Ketiga, lahir sanksi dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat dan tergugat.

Dengan demikian, teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo dan teori akibat hukum Soeroso saling melengkapi dalam menganalisis pembatalan Akta Jual Beli berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli karena utang-piutang. Teori perlindungan hukum memberikan dasar normatif dan filosofis bagi hakim untuk melindungi hak asasi manusia yang dirugikan, sedangkan teori akibat hukum memberikan kerangka sistematis untuk menjelaskan konsekuensi yuridis yang timbul dari putusan pembatalan tersebut. Integrasi kedua teori ini menunjukkan bahwa pembatalan Akta Jual Beli tidak hanya berfungsi sebagai penegakan hukum formal, tetapi juga sebagai sarana perlindungan hukum agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum secara adil dan proporsional.

Selanjutnya Perlindungan hukum yang represif yang bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan atau sengketa yang timbul. Berkaitan dengan kasus-kasus yang peneliti angkat, sejatinya para penggugat/penjual atau pihak yang merasa dirugikan telah melakukan perlindungan represif tersebut yaitu dengan mengajukan gugatan atas apa yang dirugikan dalam hal ini menuntut tergugat/pembeli, Notaris pembuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Pejabat Pembuat Akta Tanah pembuat Akta Jual Beli agar akta-akta yang berhubungan dengan jual beli hak atas tanah tersebut batal demi hukum/dibatalkan oleh putusan pengadilan, dan sertifikat yang sudah dibaliknama/dilakukan peralihan hak dibatalkan dan penjual dapat memulihkan hak nya dalam sertifikat tersebut. Mengambil contoh putusan yang diangkat peneliti, yaitu Putusan Nomor 1615 K/PDT/2020 Jo. Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT.MTR Jo. Putusan Nomor 23/PDT.G/2018/PN DPU, majelis hakim dalam amar putusannya memutuskan:

¹⁸ Azwardi, Meysita Arum, "Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)", *Jurnal Kewarganegaraan* Vol. 6 No. 3 Oktober 2022, hlm 6432

- a. Menyatakan bahwa Perbuatan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat yang telah menguasai serta melakukan peralihan hak atas tanah objek sengketa dari Mariyam/Penggugat kepada Eni Riani/Tergugat I serta melakukan balik nama terhadap sertifikat tanah objek sengketa merupakan perbuatan melawan hukum
- b. Menyatakan bahwa Akta Perikatan Jual-Beli atas Nama MARIAM (Penggugat) selaku Penjual dan Eni Riyani/ Tergugat I selaku Pembeli tertanggal 09 April 2011 dan Surat Kuasa Menjual atas Nama MARIAM (Penggugat) selaku Pemberi Kuasa dengan Eni Riyani/ Tergugat I selaku Penerima Kuasa tertanggal 09 April 2011 terhadap tanah objek sengketa tidak sah dan batal demi Hukum;
- c. Menyatakan bahwa Akta Jual-Beli Nomor 445/2011 atas Nama Eni Riyani/Tergugat I selaku Penjual mewakili MARIAM (Penggugat) dengan Eni Riyani/ Tergugat I selaku Pembeli tertanggal 25 Oktober 2011 terhadap tanah objek sengketa tidak sah dan batal demi Hukum;
- d. Menyatakan bahwa Pencoretan Nama Pemegang Hak dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 569 tahun 2006 dari Mariam kepada Eni Riyani dinyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum;
- e. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat atau siapapun yang memperoleh hak atas tanah sengketa untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat dalam keadaan bebas tanpa syarat, dan bila perlu dengan bantuan Kepolisian;

Berdasarkan analisis terhadap amar putusan di atas, peneliti mengaitkan kepada teori akibat hukum menurut Soeroso, suatu perbuatan hukum yang terbukti melanggar hukum akan menimbulkan konsekuensi yuridis berupa hapusnya hubungan hukum yang lahir dari perbuatan tersebut. Dalam perkara ini, terpenuhinya seluruh unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sebagaimana Pasal 1365 KUHPerdara berakibat pada tidak sahnya perikatan-perikatan yang lahir kemudian, mulai dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli hingga Akta Jual Beli. Akibat hukum tersebut juga berdampak pada peralihan hak atas tanah, sehingga sertifikat yang telah dibaliknama dinyatakan batal demi hukum dan pengadilan memerintahkan pengembalian keadaan hukum objek sengketa ke keadaan semula (*restitutio in integrum*).

Salah satu bentuk nyata dari penerapan perlindungan hukum represif adalah adanya instrumen yuridis yang memberikan kemampuan serta hak bagi warga negara untuk mengajukan gugatan melalui lembaga peradilan ketika terjadi pelanggaran hak. Dalam perspektif hukum, upaya ini bertindak sebagai mekanisme kontrol atas tindakan sewenang-wenang, baik yang dilakukan oleh sesama warga negara maupun oleh otoritas publik.

Dalam konteks ini, pengajuan gugatan memiliki makna ganda:

1. Sebagai Mekanisme Penyelesaian Sengketa: Menyediakan saluran formal dan terstruktur untuk mengakhiri perselisihan secara adil melalui pembuktian di persidangan.
2. Sebagai Refleksi Fungsi Peradilan: Menunjukkan peran negara dalam menjamin kepastian hukum serta memulihkan hak-hak hukum individu maupun badan hukum yang telah dirugikan melalui putusan yang bersifat memaksa (*executable*).

Keberadaan akses terhadap keadilan ini pada akhirnya menjadi pilar utama dalam negara hukum, guna memastikan bahwa setiap kerugian yang timbul dapat dikompensasi atau dikembalikan pada keadaan semula sesuai dengan koridor hukum yang berlaku.

Konsep perlindungan hukum merupakan bagian esensial dari doktrin negara hukum (*rechtsstaat*) yang mengutamakan penghormatan terhadap hak-hak asasi manusia, kesetaraan di hadapan hukum, serta ketersediaan mekanisme hukum yang adil dan tidak memihak untuk menyelesaikan sengketa. Dalam sistem hukum Indonesia, perlindungan hukum tidak hanya termaktub dalam Undang-Undang Dasar 1945, tetapi juga diwujudkan melalui lembaga dan

instrumen hukum yang memungkinkan warga negara untuk mempertahankan dan memperjuangkan hak-haknya secara sah.

Seperti yang disebutkan pada awal pembahasan sub bab ini, pengajuan gugatan ke pengadilan adalah wujud dari Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, yang menyatakan bahwa "Setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum."¹⁹

Dalam kerangka ini gugatan menjadi instrumen untuk: Memulihkan hak yang dilanggar (restoratif), Meminta pertanggungjawaban dari pihak yang menyebabkan kerugian, Dan untuk menegakkan keadilan substantif.

Dalam perkara keperdataan, pengajuan gugatan untuk penyelesaian sengketa ke pengadilan merupakan instrument yuridis untuk menuntut Pemenuhan prestasi sesuai perjanjian, Pembatalan perbuatan hukum yang merugikan, atau Ganti rugi atas pelanggaran hukum yang dilakukan pihak lain.

Pengajuan gugatan terhadap transaksi jual beli tanah yang pada hakikatnya didasarkan pada hubungan utang-piutang merupakan manifestasi nyata dari penerapan perlindungan hukum represif. Dalam konteks ini, instrumen peradilan menjadi benteng terakhir bagi pihak penjual untuk memulihkan hak-haknya yang tercederai akibat manipulasi legalitas. Kerugian tersebut bermula dari pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli lunas dan Akta Jual Beli yang tidak didasarkan pada kehendak bebas. Faktanya, penggugat/pemilik tanah sejak awal tidak memiliki niat untuk mengalihkan hak kepemilikannya secara permanen, melainkan hanya bermaksud menjadikan tanah tersebut sebagai jaminan (*collateral*) atas pinjaman sejumlah uang.

Melalui jalur represif ini, pengadilan berfungsi untuk mengoreksi ketimpangan posisi tawar dan membatalkan segala produk hukum yang lahir dari itikad tidak baik, demi terciptanya kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik penggugat.

Pengajuan gugatan untuk penyelesaian sengketa ini bukan sekadar upaya mencari keadilan individual, melainkan sebuah manifestasi konkret yang mempertegas fungsi negara sebagai pelindung hak hukum warga negara. Dalam bingkai negara hukum (*rechtsstaat*) Indonesia, perlindungan tersebut diartikulasikan melalui peran lembaga peradilan yang bersifat bebas, merdeka, dan tidak memihak, sebagaimana dijamin secara konstitusional dalam Pasal 24 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kemandirian kekuasaan kehakiman ini menjadi pilar krusial untuk memastikan bahwa setiap sengketa hukum diselesaikan berdasarkan prinsip kebenaran dan keadilan, tanpa adanya intervensi dari kekuasaan manapun. Dengan dibukanya ruang bagi warga negara untuk menuntut haknya, negara menunjukkan komitmennya dalam menjunjung tinggi supremasi hukum (*supremacy of law*) serta prinsip kesetaraan di hadapan hukum (*equality before the law*).

Lebih jauh lagi, proses peradilan yang transparan dan akuntabel ini berfungsi sebagai mekanisme kontrol sosial yang vital. Hal ini tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi penggugat, tetapi juga memperkuat legitimasi institusi peradilan di mata publik, memastikan bahwa hukum hadir sebagai garda terdepan dalam menjaga harkat dan martabat setiap warga negara.

Dalam kasus yang peneliti angkat, terlihat adanya indikasi kuat terjadinya cacat kehendak dalam proses pembentukan kesepakatan. Apabila sejak awal niat sejati (*innerlijke wil*) dari penggugat hanyalah untuk melakukan transaksi utang-piutang di mana tanah hanya berfungsi sebagai jaminan, namun faktanya dipaksa masuk ke dalam skema jual beli, maka telah terjadi ketidaksesuaian antara kehendak dan pernyataan. Hal ini menunjukkan adanya itikad tidak baik

¹⁹ Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945

dari pihak pembeli yang memanfaatkan kondisi penggugat yang lemah, baik secara ekonomi karena dalam kondisi terdesak, maupun secara intelektual karena ketidaktahuan prosedur hukum.

Manipulasi prosedur melalui penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang langsung diikuti dengan Akta Jual Beli untuk mengalihkan hak milik secara instan merupakan bentuk nyata dari Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*). Secara yuridis, tindakan ini melanggar syarat subjektif sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata. Meskipun secara formal dokumen terlihat lengkap, namun karena kesepakatan tersebut lahir dari tekanan keadaan dan pemanfaatan kelemahan pihak lain, maka unsur 'kesepakatan yang bebas' tidak terpenuhi.

Lebih lanjut, tindakan ini dapat dikategorikan sebagai penyelundupan hukum, di mana para pihak (khususnya pembeli) mencoba menghindari prosedur jaminan yang sah (seperti pemberian Hak Tanggungan) dengan cara menyamarkan utang-piutang menjadi jual beli. Oleh karena itu, pengajuan gugatan oleh penjual adalah tindakan hukum yang sangat sah dan berdasar untuk melindungi hak-haknya dan perlindungan yang diberikan oleh pengadilan adalah membatalkan semua akta yang telah dibuat dan sertifikat yang telah dibalik nama juga dibatalkan, dan pengadilan memberi sanksi terhadap pihak yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

Perlindungan hukum represif merupakan mekanisme pemulihan krusial yang berfungsi sebagai benteng terakhir dalam menegakkan keadilan setelah terjadinya pelanggaran hak. Dalam kerangka ini, perlindungan hukum tidak cukup hanya berhenti pada tahap pencegahan (*preventif*), melainkan harus menjangkau upaya korektif yang konkret ketika hak-hak subjek hukum telah dilanggar atau diabaikan. Secara praktis, instrumen ini dapat diwujudkan melalui pengaduan administratif, banding terhadap keputusan pejabat, hingga langkah paling pamungkas, yakni pengajuan gugatan ke pengadilan.

Sebagai bentuk perlindungan yang paling formal dan superior, penyelesaian sengketa ke pengadilan melahirkan akibat hukum yang bersifat fundamental. Putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) menciptakan status *res judicata*, yang berarti perkara tersebut telah diputus dan memiliki kepastian hukum yang tidak dapat diganggu gugat. Akibat hukum utama dari putusan ini adalah lahirnya daya eksekutorial, di mana pemulihan hak dapat dipaksakan secara legal melalui mekanisme eksekusi oleh negara.

Seperti yang sudah dijelaskan diatas, antara teori perlindungan hukum Satjipto Rahardjo dan teori akibat hukum Soeroso adalah saling melengkapi. Teori perlindungan hukum memberikan dasar normatif dan filosofis bagi hakim untuk melindungi hak asasi manusia yang dirugikan, sedangkan teori akibat hukum memberikan kerangka sistematis untuk menjelaskan konsekuensi yuridis yang timbul dari putusan pembatalan tersebut. Integrasi kedua teori ini menunjukkan bahwa pembatalan Akta Jual Beli tidak hanya berfungsi sebagai penegakan hukum formal, tetapi juga sebagai sarana perlindungan hukum agar masyarakat dapat menikmati hak-hak yang dijamin oleh hukum secara adil dan proporsional

KESIMPULAN

1. Akibat Hukum Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Karena Utang-Piutang adalah tidak sah dan objek yang sudah dilakukan peralihan hak batal demi hukum atau dapat dibatalkan hakim. Dengan dibatalkannya Akta-akta tersebut oleh pengadilan, mengakibatkan tidak adanya atau lenyapnya keadaan hukum dan juga hubungan hukum yang sebelumnya lahir, dengan berakhir timbulnya sanksi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan para tergugat.
2. Perlindungan Hukum Bagi Penjual terhadap Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Ternyata Didasari

Perjanjian Pengikatan Jual Beli Karena Utang Piutang yaitu dilakukan dengan Perlindungan hukum represif. Perlindungan hukum represif yaitu melakukan penyelesaian sengketa ke pengadilan. Dalam kasus yang diteliti, perlindungan yang dapat diberikan negara melalui pengadilan adalah membatalkan semua akta yang telah dibuat dan juga sertifikat yang sudah dibalik nama, dan juga memberi sanksi kepada pihak yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum.

DAFTAR REFERENSI

Literatur

- Djumadi, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan Yang Lahir dari Perjanjian*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta 2003
- Muhammad Junaidi, *Ilmu Negara Sebuah Konstruksi Ideal Negara Hukum*, Setara Press, Malang, 2016
- Phillipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1987
- Ridwan Khairandy, *Hukum Kontrak Indonesia dalam Perspektif Perbandingan*, FH UII Press, Yogyakarta, 2014
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Soeroso R, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021
- Subekti R, *Hukum Perjanjian*, Bina Cipta, Jakarta, 1987
- Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta 2008
- Van Dunne JM dan Gr. Van der Burght, *Penyalahgunaan Keadaan, Kursus Hukum Perikatan- Bagian III* (Terjemahan Sudikno Mertokusumo) Dewan Kerjasama Ilmu Hukum dengan Indonesia-Proyek Hukum Perdata, Yogyakarta, 1987

Undang-Undang

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata)
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hasil Penelitian Terdahulu Yang Relevan (Tesis)

- Bara Wisnu, “Keabsahan Jual Beli Rumah Didasari Perjanjian Utang Piutang Disertai Perjanjian Pengikatan Jual Beli”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Muhammadiyah Malang , Tahun 2023
- Eka Septiyaningsih, “Penyalahgunaan keadaan (misbruik van onstandigheden) yang dilakukan oleh notaris/ppat atas pengalihan sertipikat tanah yang dijadikan jaminan hutang piutang dengan akta jual beli”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Indonesia , Tahun 2019.
- Gemi Sugiarti, “Pelaksanaan Kuasa Menjual Dalam Kaitannya Dengan Perjanjian Utang Piutang Di Wilayah Jakarta Selatan”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro , Tahun 2008
- Iva Latifah Permana, “Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Didasari Dengan Perjanjian Utang Piutang Terhadap Para Pihak Dan Notaris”, Tesis

Magister Kenotariatan, Universitas Islam Indonesia, Tahun 2023

Pranindita Ayuningtias, “*Tanggung Jawab Notaris Atas Pembuatan Akta Kuasa Menjual Yang Bersamaan Dengan Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan*”, Tesis Magister Kenotariatan, Universitas Brawijaya, Tahun 2020

Jurnal

Azwardi, Meysita Arum, *Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jurnal Kewarganegaraan Vol. 6 No. 3 Oktober 2022

Internet

[https://fahum.umsu.ac.id/cacat-hukum-pengertian-penyebab-dan-contoh-](https://fahum.umsu.ac.id/cacat-hukum-pengertian-penyebab-dan-contoh-kasusnya/#:~:text=Pengertian Cacat Hukum,memiliki kekuatan)

[kasusnya/#:~:text=Pengertian Cacat Hukum,memiliki kekuatan](https://fahum.umsu.ac.id/cacat-hukum-pengertian-penyebab-dan-contoh-kasusnya/#:~:text=Pengertian Cacat Hukum,memiliki kekuatan)

[Hukumonline.com/klinik/a/larangan-terkait-perjanjian-baku-menurut-uu-perlindungan-konsumen-lt605e3b2a6d4c2](https://fahum.umsu.ac.id/cacat-hukum-pengertian-penyebab-dan-contoh-kasusnya/#:~:text=Pengertian Cacat Hukum,memiliki kekuatan)

Putusan Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung Nomor 106/PK/PDT/2020

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1395/K/PDT/2017

Putusan Pengadilan Tinggi Jakarta Nomor 143/PDT/2016/PT.DKI

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 214/PDT.G/2014/PN.JKT SEL

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020

Putusan Pengadilan Tinggi Mataram Nomor 130/PDT/2019/PT.MTR Putusan Pengadilan Negeri Dompu Nomor 23/PDT.G/2018/PN DPU;

Putusan Mahkamah Agung Nomor 1289/K/PDT/2024

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 51/PDT/2023/PT YYK

Putusan Pengadilan Negeri Bantul Nomor 5/PDT.G/2023/PN BTL