



PERLINDUNGAN HUKUM DEBITUR DALAM PPJB BERBASIS UTANG PIUTANG BERDASARKAN PRINSIP ITIKAD BAIK

Novita Dwi Lestari¹, Sri Ratna Suminar², dan Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja³

^{1,2}Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Bandung, Indonesia

³Program Studi Magister Kenotaritan Universitas Jayabaya Jakarta, Indonesia

¹E-Mail: novitalestari131177@gmail.com

²E-Mail: sriratnasuminar9@gmail.com

³E-Mail: dhody_notary@yahoo.com

Submit : 13 Juni 2026	Accepted : 06 July 2026	Publish: 31 July 2026
-----------------------	-------------------------	-----------------------

ABSTRAK

Praktik penyelundupan hukum utang piutang ke dalam format Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang diikuti dengan Akta Kuasa Mutlak untuk Menjual sering kali memicu kerugian bagi pihak ekonomi lemah akibat penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Penelitian ini bertujuan menganalisis karakteristik dan keabsahan materiil akta PPJB berbasis utang piutang tersebut serta merumuskan bentuk perlindungan hukum bagi debitur berdasarkan prinsip itikad baik. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konsep, dan yurisprudensi. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPJB berbasis utang piutang memuat kausa palsu yang melanggar Pasal 1320 angka 4 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan larangan janji milik sendiri (*lex commissoria*), sehingga berstatus batal demi hukum. Pelanggaran terhadap prinsip itikad baik objektif pada fase pra-kontrak ini mengonfirmasi runtuhnya legalitas akta tersebut. Kesimpulannya, perlindungan hukum bagi debitur wajib ditegakkan secara preventif melalui penguatan fungsi Notaris sebagai gatekeeper keadilan materiil, serta secara represif melalui integrasi gugatan perdata perbuatan melawan hukum, pemblokiran sertifikat, hingga pembatalan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional.

Kata Kunci: Debitur; Itikad Baik; Penyalahgunaan Keadaan; Perlindungan Hukum; PPJB.

ABSTRACT

*The practice of smuggling loan agreements into a paid-in-full Land Purchase Agreement (PPJB) followed by an Absolute Power of Attorney to Sell often triggers losses for economically vulnerable parties due to the abuse of circumstances (*misbruik van omstandigheden*). This study aims to analyze the characteristics and material validity of such simulated PPJB deeds and to formulate legal protection for debtors based on the principle of good faith. The research method applied is normative juridical with statutory, conceptual, and case law approaches. The results indicate that loan-based PPJB contains a false cause that violates Article 1320 paragraph (4) of the Indonesian Civil Code and the prohibition of pactum commissorium (*lex commissoria*), thereby rendering it null and void. The violation of the objective good faith principle in the pre-contractual phase confirms the collapse of the deed's legality. In conclusion, legal protection for debtors must be enforced preventively by strengthening the Notary's function as a gatekeeper of substantive justice, and repressively through the integration of civil lawsuits for unlawful acts, certificate blocking, and certificate revocation at the National Land Agency.*

Keywords: Abuse of Circumstances; Debtor; Good Faith; Legal Protection; PPJB.

A. PENDAHULUAN

Perjanjian merupakan instrumen hukum utama yang memfasilitasi interaksi manusia sebagai makhluk sosial dalam memenuhi berbagai kebutuhan hidupnya (Utama & Bangun, 2023). Dalam ranah hukum perdata, salah satu bentuk perikatan yang paling sering dijumpai adalah perjanjian jual beli tanah. Secara historis, sebelum berlakunya sistem pendaftaran tanah modern, transaksi jual beli tanah bersifat sederhana, dilakukan secara lisan, atau melalui tulisan di bawah tangan yang disaksikan oleh kepala adat atau pejabat desa setempat (Binela & Prananingrum, 2023). Karakteristik hukum agraria tradisional yang tunduk pada hukum adat ini menitikberatkan pada pemenuhan asas "tunai dan terang", di mana penyerahan hak atas tanah dan pembayaran harganya dilakukan secara bersamaan di hadapan tetua adat, sehingga seketika itu pula hak kepemilikan berpindah (Harsono, 2005).

Namun, seiring dengan dinamika perkembangan zaman, modernisasi sistem hukum pertanahan, dan kompleksitas kebutuhan ekonomi masyarakat, pola transaksi tersebut mengalami transformasi yang signifikan. Di era modern, peralihan hak atas tanah memerlukan berbagai prosedur administratif yang kaku dan memakan waktu di kantor pertanahan, seperti proses pemecahan sertifikat (*splitsing*), pengukuran ulang, validasi pajak, hingga pengecekan keabsahan sertifikat. Hambatan formalistik dan waktu ini menyebabkan asas tunai dan terang tidak dapat terpenuhi secara langsung dalam satu waktu (Auliani & Roisah, 2025).

Untuk menjembatani kondisi di mana para pihak telah saling sepakat namun terdapat syarat-syarat administratif atau substantif yang belum terpenuhi, praktik hukum perdata memunculkan pranata hukum baru yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) (Widjaja & Samsuto, 2024). Sebagai perjanjian pendahuluan (*pactum de contrahendo*), PPJB berfungsi sebagai sarana untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan sementara bagi calon penjual dan calon pembeli sebelum akta autentik berupa Akta Jual Beli (AJB) ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Batubara, S.A., Tanwin, M.S., Yosephine, 2021).

Berdasarkan Teori Kepastian Hukum yang dikemukakan oleh Jan M. Otto, hukum harus mampu memberikan kejelasan dan perlindungan bagi subjek hukum atas hak dan kewajibannya (Bahrudin et al., 2026). Dalam konteks PPJB, kepastian hukum dicapai melalui pembuatan akta autentik di hadapan Notaris. Notaris selaku pejabat umum berwenang memformulasikan kehendak para pihak ke dalam akta autentik guna mencegah terjadinya cedera janji (*wanprestasi*) di masa mendatang.

Namun dalam perkembangannya, terjadi deviasi dan penyalahgunaan fungsi (*detournement de pouvoir*) terhadap institusi PPJB dalam praktik di masyarakat. Celah hukum pada format PPJB lunas, yang umumnya diikuti dengan Klausul Kuasa Mutlak untuk menjual, sering kali dimanfaatkan oleh pihak kreditur (pemberi pinjaman) yang memiliki posisi tawar lebih kuat (*bargaining position*) untuk membungkus transaksi utang piutang terselubung. Debitur yang membutuhkan dana mendesak kerap kali berada dalam posisi tanpa pilihan lain selain menandatangani PPJB atas objek tanah miliknya dengan harga yang biasanya jauh di bawah harga pasar, seolah-olah telah terjadi pelunasan jual beli. Ketika debitur mengalami gagal bayar (*wanprestasi*), kreditur dapat langsung mengeksekusi objek tanah tersebut menggunakan dokumen PPJB dan Kuasa Mutlak, tanpa melalui mekanisme eksekusi jaminan yang sah.

Penyelundupan hukum utang piutang berkedok PPJB ini secara tegas dilarang oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877 K/Pdt/1996, yang menyatakan bahwa jual beli tanah yang berasal dari hubungan utang piutang di mana kreditur bertindak sebagai pembeli karena debitur tidak mampu membayar utangnya, adalah batal demi hukum. Selain itu, praktik ini melanggar larangan janji milik sendiri (*lex commissoria*) sebagaimana diatur dalam Pasal 12 AB (*Algemene Bepalingen*) dan semangat Pasal 1154 KUHPerdota, di mana kreditur dilarang memperjanjikan secara sepihak untuk langsung memiliki benda jaminan jika debitur cedera janji.

Isu mutakhir ini tercermin dalam beberapa putusan pengadilan terbaru, seperti Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 310/Pdt.G/2023/PN Ckr dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2136 K/Pdt/2022. Kasus-kasus tersebut menunjukkan bagaimana perjanjian pinjam-meminjam uang senilai ratusan juta rupiah disamakan dalam bentuk Akta PPJB di hadapan Notaris. Ketika timbul selisih perhitungan bunga dan denda yang tidak transparan, kreditur mengklaim objek tanah debitur telah beralih mutlak menjadi miliknya. Akibat hukum dari manipulasi kausa ini tidak hanya merugikan debitur, tetapi juga menyeret Notaris sebagai pihak Turut Tergugat karena dinilai membuat akta yang mengandung cacat formil maupun materiil akibat penyelundupan hukum tersebut.

Oleh karena itu, instrumen Prinsip Itikad Baik (*Good Faith*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota memegang peranan krusial (Prima & Sulistyaningrum, 2025). Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik, yang melingkupi fase pra-kontrak, penyusunan kontrak, hingga pelaksanaan kontrak. Ketika kreditur memanfaatkan posisi lemah debitur untuk membuat PPJB berbasis utang piutang, maka syarat sahnya perjanjian mengenai "suatu sebab/kausa yang halal" (Pasal 1320 KUHPerdota) telah dilanggar, sehingga perlindungan hukum yang seimbang bagi debitur sebagai pihak yang lemah wajib ditegakkan.

Beberapa penelitian terdahulu telah mengkaji tema terkait, namun memiliki fokus yang berbeda, seperti Amara Ayu Maharani dan Sri Laksmi Anindita (2024), dalam penelitiannya tentang kekuatan pembuktian penjaminan utang melalui PPJB, menyimpulkan bahwa pengalihan hak melalui PPJB berbasis utang tidak sah dan sepatutnya menggunakan instrumen Hak Tanggungan (Maharani & Anindita, 2024). Sedangkan menurut Carrie Cinara Clavinova (2021, Universitas Islam Bandung) mengkaji kedudukan hukum PPJB yang objeknya sedang dalam sengketa di pengadilan, yang berakibat pada batal demi hukumnya akta karena melanggar syarat objektif (Syafitriyeni, 2025), dan menurut Virgin Venlin Sarapi, Putra Hutomo, dan Mohamad Ismed (2024) berfokus pada tanggung jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli tanah yang di dalamnya terindikasi ada unsur utang piutang (Sarapi et al., 2024).

Berbeda dengan penelitian-penelitian di atas, penelitian ini memfokuskan kajian pada aspek perlindungan hukum bagi debitur sebagai pihak yang kerap dirugikan dalam praktik PPJB berbasis utang piutang, dengan membedah pemenuhan Prinsip Itikad Baik dalam penyusunan klausul-klausul di dalam akta tersebut.

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk: 1) Menganalisis karakteristik dan keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang didasarkan pada hubungan utang piutang ditinjau dari syarat sahnya perjanjian dan prinsip itikad baik; serta 2) Mengkaji dan menemukan bentuk

perlindungan hukum bagi debitur dalam PPJB berbasis utang piutang apabila terjadi penyalahgunaan keadaan oleh kreditur.

B. METODE

Metode pendekatan yuridis normatif dan spesifikasi deskriptif analitis yang dipilih dalam penelitian ini memiliki keterkaitan langsung dalam membedah hasil dan pembahasan (Soekanto & Mamudji, 2015). Melalui inventarisasi bahan hukum primer, seperti Pasal 1320 dan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdota yang disandingkan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 2877 K/Pdt/1996, metode ini digunakan sebagai pisau analisis pada bab pembahasan untuk menguji keabsahan Akta PPJB lunas yang bermuatan utang piutang. Pendekatan normatif ini mendeskripsikan secara objektif mengapa interpretasi klausul PPJB yang menyembunyikan hubungan pinjam-meminjam dikategorikan sebagai penyelundupan hukum yang cacat secara kausa (kausa tidak halal), sehingga berimplikasi pada batal demi hukumnya akta tersebut.

Lebih lanjut, metode pengumpulan data melalui kombinasi studi kepustakaan dan studi lapangan (wawancara dengan Notaris serta BPN Cianjur), berkontribusi langsung pada pembahasan mengenai formulasi perlindungan hukum bagi debitur (Ishaq, 2016). Data empiris mengenai penyalahgunaan posisi tawar (*misbruik van omstandigheden*) oleh kreditur dievaluasi menggunakan metode analisis kualitatif normatif. Hasil analisis ini menghubungkan ketiadaan prinsip itikad baik pada fase pra-kontrak dengan bentuk perlindungan hukum yang dapat diupayakan bagi debitur, baik perlindungan preventif (edukasi penyusunan kontrak berimbang oleh Notaris) maupun perlindungan represif (gugatan pembatalan akta di pengadilan) (Soemitro, 2019). Dengan demikian, seluruh instrumen metodologi yang dirancang berperan penting dalam menghasilkan pembahasan yang menjawab tujuan penelitian secara komprehensif.

C. HASIL ATAU PEMBAHASAN

1. Karakteristik dan Keabsahan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Berbasis Utang Piutang Ditinjau dari Syarat Sahnya Perjanjian dan Prinsip Itikad Baik

Hubungan keperdataan yang lahir dari kebutuhan finansial menempatkan kreditur dan debitur dalam skema perjanjian pinjam-meminjam uang (*mutuum*) yang diatur dalam Pasal 1754 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdota) (Pradana et al., 2023). Berdasarkan aturan yang berlaku, kontrak ini membebankan prestasi timbal balik yang setara, kreditur wajib menyerahkan sejumlah dana dan berhak menerima pengembalian, sedangkan debitur berhak menerima kegunaan dana dan wajib mengembalikannya dalam jangka waktu tertentu beserta bunga (*interest*) jika diperjanjikan (Stevani et al., 2024).

Namun, dalam perkembangannya, terjadi cacat hukum yang masif di mana esensi pinjam-meminjam ini disamarkan melalui modifikasi struktural menggunakan instrumen Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Praktik rekayasa ini melahirkan apa yang dalam doktrin hukum perdata dikenal sebagai kontrak simulasi (*simulated contract/schijnhandeling*) (Berisa, 2022). Adapun struktur dari PPJB berbasis utang piutang ini ditandai oleh beberapa karakteristik khusus yang membedakannya secara mutlak dari PPJB murni (*pactum de contrahendo*) (Pertiwi et al., 2024), yaitu:

- a. Pernyataan Pelunasan Semu (Kausa Fiktif)(Heriani, n.d.) : Di dalam akta PPJB, kreditur dicantumkan bertindak sebagai "Pembeli" dan debitur sebagai "Penjual". Klausul akta menyatakan secara tegas bahwa "Pembeli telah membayar lunas harga objek jual beli kepada Penjual, dan akta ini berlaku sebagai kuitansi yang sah." Padahal secara materiil, uang yang diserahkan bukanlah uang pembayaran harga tanah, melainkan pencairan dana pinjaman pokok (*mutuum*).
- b. Penyertaan Klausul Kuasa Mutlak (*Irrevocable Power of Attorney*) (Helmi et al., 2021): PPJB lunas ini selalu diikuti dengan pembuatan Akta Kuasa untuk Menjual (klausul kuasa mutlak) secara bersamaan. Kuasa ini memberikan hak substitusi penuh kepada kreditur untuk membalik nama sertifikat atas nama dirinya sendiri atau menjual objek tersebut kepada pihak ketiga tanpa memerlukan persetujuan, kehadiran, atau tanda tangan debitur di kemudian hari.
- c. Ketimpangan Nilai Objek (Disproporsi Ekonomi) (Juliani, 2023): Nilai kompensasi atau "harga jual beli" yang tercantum di dalam akta umumnya jauh di bawah nilai pasar riil (*fair market value*) dari objek tanah yang dijadikan jaminan. Nilai tersebut semata-mata disesuaikan dengan plafon pinjaman yang diajukan oleh debitur ditambah kalkulasi bunga sepihak dari kreditur.
- d. Adanya *Binnerlijk Keur* (Kehendak Batin) yang Menyimpang(Azzahra, 2023) : Terdapat diskrepansi (perbedaan) yang tajam antara apa yang tampak di luar (pernyataan formalitas akta/*wilsverklaring*) dengan apa yang sesungguhnya dikehendaki oleh para pihak (kehendak batin/*wilskeur*). Penampilan luar menampilkan *rechtsbetrekking* (hubungan hukum) jual beli, sedangkan substansi aslinya adalah hubungan utang piutang dengan jaminan hak atas tanah.

Untuk menguji keabsahan materiil dari akta simulasi ini, pisau analisis wajib diarahkan pada Pasal 1320 KUHPdata mengenai empat syarat sahnya perjanjian, khususnya syarat objektif keempat, yaitu "suatu sebab atau kausa yang halal" (*een geoorloofde oorzaak*). Kontrak yang lahir dari rekayasa klausul utang menjadi jual beli ini secara nyata melanggar elemen kausa hukum yang sah melalui mekanisme penyamaran tujuan.

Dalam doktrin hukum kontrak, dikenal adanya Teori Kausa Hukum (*Oorzaak/Cause Teori*) yang memisahkan antara motif subjektif (*beweegreden*) dengan kausa objektif (*causa/orzaak*). Kausa objektif adalah tujuan hukum atau fungsi sosio-ekonomis yang hendak dicapai oleh suatu jenis perjanjian (*sociale functie*). Kausa dari jual beli (*koop en verkoop*) adalah beralihnya hak milik atas suatu benda dengan pembayaran harga, sedangkan kausa dari pinjam-meminjam adalah penyerahan hak guna dana dengan kewajiban mengembalikannya.

Ketika kreditur dan debitur membungkus hubungan utang piutang dengan selubung PPJB, mereka telah menciptakan Kausa Palsu (*Oorzaak Gevend*) atau kausa yang disimulasikan. Berdasarkan Pasal 1335 KUHPdata, dinyatakan secara imperatif: "Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan." Artinya, karena alasan hukum (*causa*) pembuatan PPJB tersebut adalah palsu—bukan untuk mengalihkan hak atas aset demi transaksi komersial, melainkan untuk menegakkan

jaminan utang secara instan, maka akta tersebut tidak memiliki kekuatan hukum mengikat.

Lebih jauh, Pasal 1337 KUHPerdara mempertegas bahwa suatu sebab adalah terlarang apabila sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan kesusilaan atau ketertiban umum (*openbare orde*). Penyelundupan hukum melalui PPJB jaminan dikategorikan melanggar ketertiban umum karena sengaja dirancang untuk menghindari ketentuan hukum jaminan publik yang bersifat memaksa (*dwingend recht*), seperti eksekusi hak tanggungan yang wajib melalui pelelangan umum (*parate executie*). Akibat hukum dari pelanggaran terhadap syarat objektif ini bersifat mutlak: akta PPJB berbasis utang piutang tersebut adalah batal demi hukum (*nietig van rechtswege*). Perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak semula (*ab initio*), sehingga tidak dapat dijadikan dasar hukum yang sah untuk melakukan peralihan hak kepemilikan aset.

Analisis dalam penelitian ini terletak pada dekonstruksi radikal terhadap penerapan Prinsip Itikad Baik Objektif (*Good Faith/Bona Fides*) berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara. Selama ini, kebebasan berkontrak (*partij autonomie/freedom of contract*) yang bersumber dari Pasal 1338 ayat (1) sering kali dijadikan tameng oleh kreditur untuk melegitimasi klausul-klausul PPJB jaminan dengan dalih "kesepakatan bersama." Namun, penelitian ini menegaskan bahwa kebebasan berkontrak tidak bersifat absolut; dimana dibatasi secara kaku oleh prinsip itikad baik dalam dimensi objektifnya.

Penelitian ini menggeser paradigma penilaian itikad baik dari yang semula bersifat *pasif-subjektif* menjadi *aktif-objektif*, sebagaimana digambarkan dalam Tabel 1.1:

Table 1.1 Paradigma Penilaian Itikad Baik

Dimensi Itikad Baik	Paradigma Lama (Pasif-Subjektif)	Paradigma Baru/Kebaruan (Aktif-Objektif)
Fokus Penilaian	Hanya menilai kejujuran linier dan kesadaran batin para pihak pada detik penandatanganan akta di hadapan Notaris.	Menilai kepatutan, kepantasan, serta keseimbangan substansi dan dampak isi kontrak terhadap para pihak secara riil.
Pendekatan	Jika formalitas tanda tangan terpenuhi tanpa paksaan fisik, kontrak dianggap sah dan beritikad baik.	Membedah <i>bargaining position</i> (posisi tawar) dan menguji apakah klausul kontrak melanggar keadilan komparatif.

Sumber: Hasil analisis penulis.

Penyusunan PPJB lunas yang dirancang oleh kreditur merupakan bentuk manifestasi nyata dari Itikad Buruk (*Bad Faith/Mala Fides*) pada fase pra-kontrak (*pre-contractual stage*). Kreditur mengeksploitasi keadaan ekonomi debitur yang terdesak (*undue influence/misbruik van omstandigheden*). Kreditur secara sadar memformulasikan klausul Kuasa Mutlak untuk Menjual sebagai alat penetrasi yuridis agar dapat menguasai tanah debitur secara sepihak di kemudian hari.

Sebagaimana Itikad Baik Objektif, hakim memiliki kewenangan ekseptional (fungsi korektif dan pembatas dari itikad baik) untuk menyingkirkan formalitas kata-kata di dalam akta. Jika substansi kontrak secara objektif melanggar asas kepatutan, keadilan, dan keseimbangan posisi para pihak, maka prinsip kebebasan berkontrak gugur, dan akta tersebut wajib dinyatakan cacat materiil.

Praktik rekayasa fungsi PPJB sebagai jaminan secara mutlak menabrak dua rezim hukum sekaligus, yaitu hukum agraria nasional dan hukum jaminan, yang memiliki karakter *dwingend recht* (hukum yang memaksa dan tidak boleh disimpangi oleh perjanjian privat).

Sistem hukum pertanahan Indonesia yang berlandaskan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) telah mengadopsi konsepsi Hukum Adat yang memiliki asas utama, yaitu:

- a. Asas Tunai mengamanatkan bahwa penyerahan hak kepemilikan tanah (*levering*) dan pembayaran harganya terjadi secara simultan/bersamaan.
- b. Asas Terang mengamanatkan bahwa perbuatan hukum peralihan hak tersebut wajib dilakukan secara terbuka di hadapan Pejabat Umum yang sah, yang diimplementasikan secara operasional melalui Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peralihan hak atas tanah wajib dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPJB pada hakikatnya hanyalah *obligatoir*, yang baru melahirkan hak dan kewajiban bagi para pihak untuk melakukan transaksi di masa depan, dan bukan merupakan *title* pengalihan hak milik. Ketika PPJB digunakan untuk menyembunyikan utang piutang, asas terang dilanggar karena ada penyelundupan fakta substantif (utang disamarkan menjadi jual beli).

Penyalahgunaan PPJB lunas dan Kuasa Mutlak sebagai alat pengalihan aset secara otomatis saat debitur gagal bayar merupakan pelanggaran berat terhadap larangan Janji Milik Sendiri (*Lex Commissoria/Pactum Commissorium*). Larangan ini diatur secara tegas dalam:

- a. Pasal 12 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT): “Janji yang memberi wewenang kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cidera janji, batal demi hukum.”
- b. Pasal 1154 KUHPerdara: “Dalam hal terjadinya gagal bayar pada jaminan gadai/kebendaan, kreditur tidak boleh mengklaim barang jaminan menjadi miliknya seketika.”

Rasio logis (*ratio legis*) dari larangan *lex commissoria* ini adalah untuk melindungi debitur sebagai pihak yang lemah agar asetnya tidak dijarah secara sewenang-wenang oleh kreditur melalui eksekusi privat tanpa mengindahkan keadilan nilai ekonomis objek. PPJB berbasis utang piutang sengaja diciptakan untuk mematikan fungsi UUHT dan melompati prosedur eksekusi jaminan yang sah (lelang publik). Melalui mekanisme lelang yang sah, jika objek jaminan laku terjual di atas nilai utang, maka sisa uang hasil lelang wajib dikembalikan kepada debitur. Sebaliknya, melalui mekanisme manipulatif PPJB jaminan, seluruh nilai ekonomis tanah dikuasai secara sepihak oleh kreditur, yang mengakibatkan kerugian materiil berlipat ganda bagi debitur.

Sikap tegas hukum positif Indonesia terhadap ketidakabsahan PPJB berbasis utang piutang diperkuat oleh konsistensi sikap yudisial (*judicial activism*) dalam

berbagai putusan pengadilan tingkat pertama hingga puncaknya pada yurisprudensi Mahkamah Agung:

- a. Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2877 K/Pdt/1996: Menjadi landmark decision yang mematok garis hukum utama di Indonesia. Kaidah hukumnya menyatakan secara tegas bahwa jika suatu ikatan jual beli tanah ternyata lahir dan berasal dari hubungan utang piutang (kreditur bertindak sebagai pembeli karena debitur tidak mampu melunasi utangnya), maka transaksi jual beli tersebut dinilai sebagai bentuk penjeratan yang ilegal dan dinyatakan batal demi hukum.
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 2136 K/Pdt/2022: Dalam kasus sengketa antara BGH (Kreditur) dan KH (Debitur), Mahkamah Agung secara konsisten membatalkan Akta PPJB Nomor 72 Tahun 2011 yang dibuat di hadapan Notaris AK. Pengadilan menemukan fakta hukum materiil bahwa penandatanganan PPJB lunas tersebut hanyalah kedok untuk mengamankan pinjaman awal senilai Rp175.000.000,00. Ketika kreditur secara sepihak mengklaim tanah milik debitur telah beralih karena utang membengkak menjadi Rp500.000.000,00 akibat denda dan bunga sepihak, Majelis Hakim Agung menyatakan perbuatan tersebut sebagai bentuk itikad buruk dan manipulasi kausa kontrak yang mengakibatkan akta PPJB tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.
- c. Putusan Pengadilan Negeri Cikarang Nomor 310/Pdt.G/2023/PN Ckr: Putusan ini mengonfirmasi perkembangan penegakan hukum di pengadilan tingkat pertama. Hakim secara progresif membedah kesaksian dan bukti dokumen untuk menemukan *sociale functie* dari kontrak. Ketika terbukti secara terang-terangan bahwa akta PPJB digunakan untuk mengikat jaminan utang piutang, hakim menolak formalitas akta autentik tersebut dan mendeklarasikannya sebagai tindakan penyalahgunaan keadaan (*undue influence*) yang melanggar ketentuan Pasal 1320 angka 4 KUHPdata, sehingga hak kepemilikan tanah wajib dilindungi dan dikembalikan kepada posisi debitur semula.

Secara kumulatif, seluruh instrumen hukum normatif, dekonstruksi prinsip itikad baik objektif, larangan jaminan agraria, dan konsistensi yurisprudensi di atas mengonfirmasi satu kesimpulan materiil yang tajam, yaitu bahwa Akta PPJB berbasis utang piutang kehilangan legalitas keabsahannya secara absolut sejak menit pertama akta tersebut dibuat, karena memuat kausa palsu yang dilarang oleh undang-undang.

2. Bentuk Perlindungan Hukum bagi Debitur Atas Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden*) oleh Kreditur dalam Kontrak PPJB.

Struktur hubungan hukum dalam PPJB berbasis utang piutang secara inheren mencerminkan asimetri posisi tawar (*bargaining power*) yang ekstrem. Debitur tidak lagi bertindak sebagai subjek hukum yang merdeka dalam menentukan kehendaknya (*free will*), melainkan berada dalam jerat keterdesakan finansial yang akut (*noodtoestand*). Kondisi kerentanan ekonomi inilah yang dieksploitasi secara tidak adil (*unfair take advantage*) oleh kreditur pemilik modal untuk mendiktekan klausul-klausul janji milik sendiri (*lex commissoria*) dalam bentuk PPJB lunas dan kuasa mutlak untuk menjual.

Dalam perkembangannya, hukum perdata modern mengonstruksikan fenomena ini sebagai Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik van Omstandigheden/Undue Influence*). Doktrin ini melengkapi tiga cacat kehendak konvensional (*wilsgebrek*) yang diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata, yaitu kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), dan penipuan (*bedrog*). Penyalahgunaan keadaan membedah aspek sosiologis dan psikologis para pihak pada fase pra-kontrak. Ketika kehendak debitur diformulasikan di bawah bayang-bayang tekanan ekonomi yang mendesak, kesepakatan (*consensus*) yang lahir darinya merupakan kesepakatan semu yang cacat secara materiil. Akibatnya, asas konsensualisme yang menjadi pilar utama hukum kontrak perdata nasional telah terdistorsi sejak awal.

Mengacu pada Teori Perlindungan Hukum yang digagas oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum bagi subjek hukum yang lemah merupakan perwujudan dari pengakuan harkat dan martabat kemanusiaan serta supremasi hukum. Hadjon membagi skema perlindungan hukum ini ke dalam dua dimensi utama yang bersifat komplementer (saling melengkapi), yaitu:

- a. Perlindungan Hukum Preventif: Perlindungan yang diberikan oleh hukum sebelum terjadinya sengketa, bertujuan untuk mencegah terjadinya pelanggaran hak-hak perdata subjek hukum.
- b. Perlindungan Hukum Represif: Perlindungan yang dijalankan setelah terjadinya sengketa atau pelanggaran hukum, bertujuan untuk memulihkan keadaan (*restitutio in integrum*) melalui sarana penegakan hukum di lembaga peradilan.

Dalam dimensi perlindungan hukum preventif, titik tumpu utama pencegahan penyelundupan hukum berada pada pundak Notaris selaku Pejabat Umum yang berwenang melahirkan akta autentik berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kebaruan normatif (*normative novelty*) penelitian ini mendesak adanya reorientasi peran Notaris dari yang semula bersifat *pasif-formalitas* menjadi *aktif-substantif* sebagai *Guardians of Substantive Justice (Gatekeeper Keadilan Materiil)*. Untuk mengimplementasikan peran gatekeeper tersebut secara riil, Notaris wajib menerapkan tiga pilar preventif berikut:

- a. Imparsialitas Aktif (*Active Impartiality*) dan Prinsip Kecermatan: Berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN, Notaris wajib bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum. Notaris tidak boleh sekadar menjadi penyalin kata-kata (*perekam pasif*) dari draf kontrak yang disodorkan oleh kreditur. Notaris harus menerapkan prinsip kecermatan tingkat tinggi (*due diligence*) dengan meneliti latar belakang hubungan keperdataan para pihak melalui metode wawancara mendalam (*in-depth inquiry*) saat proses konfrontasi draf akta.
- b. Intervensi Edukatif dan Kewajiban Memberikan Penyuluhan Hukum: Notaris memiliki kewajiban normatif berdasarkan Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN untuk memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta. Apabila dalam proses pemeriksaan awal Notaris menangkap adanya gejala ketidakwajaran seperti nilai jual beli yang jauh di bawah harga pasar, atau adanya penyerahan Kuasa Mutlak untuk Menjual yang dibuat bersamaan dengan PPJB lunas maka Notaris wajib melakukan intervensi edukatif secara kritis. Notaris harus menjelaskan secara gamblang konsekuensi yuridis yang

merugikan bagi debitur dan meluruskan bahwa jaminan atas utang harus tunduk pada rezim UU Hak Tanggungan, bukan PPJB.

- c. Hak dan Kewajiban Rekusasi (Menolak Pembuatan Akta): Apabila para pihak (khususnya kreditur) tetap bersikeras untuk membungkus transaksi utang tersebut ke dalam bentuk PPJB lunas demi menghindari hukum jaminan publik, maka berdasarkan Pasal 15 UUN jo. Kode Etik Notaris, Notaris memiliki kewajiban hukum untuk menolak membuat akta tersebut. Penolakan ini (*rekusasi*) adalah bentuk perlindungan hukum preventif mutlak demi menjaga ketertiban hukum masyarakat. Langkah tegas ini tidak hanya melindungi debitur dari eksploitasi, melainkan secara resiprokal juga melindungi Notaris itu sendiri dari risiko yuridis ditarik sebagai pihak Turut Tergugat dalam gugatan perdata di pengadilan atau dilaporkan atas dugaan tindak pidana pemalsuan intelektual (*intellectuele valsheid*) dalam akta autentik.

Apabila fungsi preventif Notaris gagal dan akta PPJB simulasi tersebut terlanjur ditandatangani hingga menimbulkan kerugian nyata bagi debitur (misalnya, objek tanah langsung dibalik nama sepihak oleh kreditur), maka instrumen perlindungan hukum represif wajib digerakkan. Debitur dapat menempuh tiga jalur perlindungan hukum represif yang terintegrasi untuk menegakkan keadilan, seperti:

- a. Jalur Gugatan Perdata (Litigasi Melalui Peradilan Umum)

Jalur utama yang harus ditempuh oleh debitur adalah mengajukan gugatan perdata ke Pengadilan Negeri yang berwenang (*kompetensi relatif*) berdasarkan asas *actor sequitur forum rei*. Dasar pengajuan gugatan ini bertumpu pada gabungan dua dalil hukum materiil yang kokoh:

- 1) Gugatan Pembatalan Kontrak Akibat Cacat Kehendak dan Kausa Palsu: Debitur memohon agar hakim menyatakan Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual cacat hukum secara materiil karena didasarkan pada penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) serta memuat kausa yang palsu/tidak halal (*simulasi*), bertentangan dengan Pasal 1320 angka 4 jo. Pasal 1335 dan Pasal 1337 KUHPperdata.
- 2) Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH): Tindakan kreditur yang mengeksekusi jaminan secara sepihak dan melakukan proses balik nama sertifikat tanpa melalui prosedur lelang resmi dikualifikasikan sebagai PMH berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata karena melanggar hak subjektif debitur, melanggar kewajiban hukum kreditur, serta menabrak larangan hukum jaminan publik (*lex commissoria*).

Dalam menyusun tuntutan (*petitum*), debitur wajib merumuskan poin-poin krusial secara rinci:

- 1) Memohon agar Majelis Hakim menyatakan secara tegas bahwa hubungan hukum yang terjadi sebenarnya adalah utang piutang, bukan jual beli.
- 2) Menyatakan Akta PPJB dan Akta Kuasa Menjual batal demi hukum (*nietig van rechtswege*) atau setidaknya dibatalkan (*vernietigbaar*).
- 3) Menarik Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat sebagai Pihak Turut Tergugat (atau Tergugat, tergantung pada konstruksi kasus konkret) agar BPN tunduk dan patuh pada isi putusan hakim.

- 4) Memohon agar hakim memerintahkan BPN mencoret pendaftaran balik nama atas nama kreditur dan memulihkan status kepemilikan hak atas tanah ke atas nama debitur seperti semula (*restitutio in integrum*).

Pembatalan ini didasarkan pada prinsip hukum transaksional bahwa segala perbuatan hukum hilir yang lahir dari sumber hulu yang beriktikad buruk dan cacat hukum tidak boleh mendapatkan perlindungan hukum dari negara.

- b. Jalur Perlindungan Administratif (Blokir Internal di Kantor Pertanahan)

Proses litigasi di Pengadilan Negeri hingga memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) membutuhkan waktu yang relatif lama. Guna mengantisipasi risiko eksekusi sepihak atau penjualan objek sengketa kepada pihak ketiga beriktikad baik oleh kreditur di tengah masa persidangan, debitur wajib menempuh perlindungan administratif-preventif berupa Permohonan Blokir Sertifikat Tanah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 13 Tahun 2017 tentang Tata Cara Blokir dan Sita, debitur selaku pihak yang berkepentingan atas tanah dapat mengajukan permohonan pencatatan blokir ke Kantor Pertanahan setempat dengan melampirkan bukti kepemilikan awal dan bukti pendaftaran gugatan perdata di pengadilan. Blokir ini secara absolut mengunci sistem administrasi pertanahan (*freezing of rights*), sehingga mencegah terjadinya segala bentuk peralihan hak, pembebanan hak tanggungan baru, atau manipulasi data yuridis objek jaminan oleh kreditur selama sengketa berlangsung (*status quo*).

- c. Jalur Pembatalan Sertifikat Administratif (Mekanisme ATR/BPN atau Litigasi PTUN)

Apabila proses balik nama ke atas nama kreditur telah terlanjur selesai dilaksanakan oleh BPN sebelum debitur sempat mengajukan blokir, maka pasca-keluarnya Putusan Pengadilan Negeri yang telah *inkracht*, debitur dapat menempuh jalur represif-administratif untuk memulihkan sertifikatnya melalui dua opsi mekanisme:

- 1) Mekanisme Permohonan Pembatalan Administratif ke Kementerian ATR/BPN: Berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan, debitur dapat mengajukan permohonan pembatalan produk hukum administratif berupa Surat Keputusan (SK) Balik Nama Sertifikat langsung kepada Kepala Kantor Wilayah BPN atau Menteri ATR/BPN. Dasar permohonannya adalah ditemukan Cacat Hukum Administratif dalam penerbitannya, di mana putusan pengadilan perdata telah membuktikan bahwa alas hak yang digunakan untuk balik nama (PPJB simulasi) telah dinyatakan batal demi hukum. BPN kemudian akan mengeluarkan Surat Keputusan Pembatalan, dan melakukan pencoretan nama kreditur serta mengembalikan nama debitur pada buku tanah.
- 2) Mekanisme Gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN): Apabila BPN menolak atau tidak merespons permohonan pembatalan administratif yang diajukan oleh debitur, maka debitur dapat mengajukan gugatan ke PTUN. Objek gugatannya (KTUN) adalah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Sertifikat Hak Atas Tanah yang telah beralih ke nama kreditur.

Melalui PTUN, debitur meminta hakim tata usaha negara untuk membatalkan sertifikat tersebut karena diterbitkan berdasarkan dokumen perdata yang mengandung cacat hukum materiil (*cacat substansi*), sehingga penerbitannya melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik (AAUPB), terutama Asas Kecermatan dan Asas Kepastian Hukum.

Melalui integrasi yang padu antara dimensi perlindungan hukum preventif (penguatan peran Notaris sebagai penjaga gerbang keadilan) dan dimensi perlindungan hukum represif (melalui gugatan PMH perdata, pemblokiran sertifikat, serta pembatalan administratif BPN), marwah hukum perdata nasional dapat ditegakkan secara utuh.

Penegakan hukum tidak boleh lagi terjebak dalam formalitas tekstual akta autentik semata, melainkan harus menempatkan nilai moralitas hukum, asas keseimbangan berkontrak, dan prinsip itikad baik objektif sebagai batu uji tertinggi (*the ultimate test*). Dengan demikian, segala bentuk eksploitasi dan penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang dilakukan oleh pemilik modal terhadap masyarakat ekonomi lemah melalui praktik penyelundupan hukum jaminan berkedok PPJB dapat dianulir secara total demi tercapainya keadilan yang hakiki.

D. PENUTUP

Penelitian ini menyimpulkan bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) lunas yang disalahgunakan sebagai jaminan utang piutang secara materiil berstatus batal demi hukum (*nietig van rechtswege*). Penggunaan kontrak simulasi (*schijnhandeling*) ini terbukti memuat kausa hukum yang palsu dan bertentangan dengan ketertiban umum karena sengaja dirancang untuk menghindari ketentuan hukum jaminan publik yang bersifat memaksa (*dwingend recht*), khususnya larangan janji milik sendiri (*lex commissoria*). Penyelundupan hukum yang didasarkan pada penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) ini secara absolut menggugurkan asas kebebasan berkontrak karena melanggar pembatas tertinggi, yaitu Prinsip Itikad Baik Objektif pada fase pra-kontrak. Guna memulihkan hak keperdataan debitur yang tercederai oleh itikad buruk kreditur, perlindungan hukum harus ditegakkan secara simultan, yaitu (1) secara preventif melalui penguatan fungsi Notaris; dan (2) secara represif melalui integrasi jalur litigasi perdata (gugatan perbuatan melawan hukum), penguncian administratif (blokir internal Kantor Pertanahan), serta permohonan pembatalan sertifikat baik melalui mekanisme administratif di Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun melalui gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN).

Berdasarkan temuan di atas, disarankan bagi Ikatan Notaris Indonesia (INI) untuk memperketat standardisasi kode etik dan memberikan pedoman rigid yang mewajibkan Notaris menerapkan prinsip kecermatan tingkat tinggi (*due diligence*) serta menggunakan hak rekusasi (menolak membuat akta) apabila mendeteksi adanya indikasi penyamaran utang di balik draf PPJB lunas. Selain itu, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) bersama Mahkamah Agung perlu merumuskan regulasi integratif berupa petunjuk teknis bersama yang mempermudah mekanisme pemblokiran serta pembatalan sertifikat secara administratif bagi debitur yang menjadi korban penyalahgunaan keadaan, tanpa harus melewati proses eksekusi birokrasi yang berbelit-belit. Terakhir, bagi masyarakat atau debitur, disarankan untuk tidak sekali-kali menandatangani PPJB

lunas dan Akta Kuasa Mutlak untuk Menjual jika hubungan hukum yang melandasinya adalah pinjam-meminjam uang, serta didorong untuk lebih memanfaatkan lembaga jaminan resmi seperti Hak Tanggungan yang memberikan perlindungan hukum berimbang bagi kedua belah pihak.

E. DAFTAR PUSTAKA

- Auliani, I. R., & Roisah, K. (2025). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Transformasi Digital Layanan Pertanahan melalui Sertipikat Tanah Elektronik. *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum*, 9(2), 394–407. <https://doi.org/10.24269/lis.v9i2.11571>
- Azzahra, S. (2023). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (Ppjb) Yang Merupakan. *Jurnal Notarius* 2(2), 411–421. <https://jurnal.umsu.ac.id/index.php/notarius/article/view/17056>
- Bahrudin, M., Franciska, W., & Mulyadi, M. (2026). Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik Atas Tanah dalam Sengketa Terkait Putusan Hakim Terhadap Perbuatan Melawan Hukum oleh Badan Pertanahan Nasional. *Corpus Juris: Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 43–53. <https://doi.org/10.62335/corpusjuris.v2i1.2480>
- Batubara, S.A., Tanwin, M.S., Yosephine, F. A. (2021). Diversi Jurnal Hukum. In *Diversi Jurnal Hukum* 7(1). <https://ejournal.uniska-kediri.ac.id/index.php/Diversi/article/download/433/473>
- Berisa, D. (2022). Perjanjian Simulasi Dan Penyalahgunaan Keadaan Sebagai Alasan Kebatalan Perjanjian Berdasarkan Putusan Pengadilan. *Indonesian Notary*, 4(40). <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/40/>
- Binela, B. A., & Prananingrum, D. H. (2023). Pengikatan Perjanjian Jual Beli dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmu Hukum: Alethea*, 7(1), 20–35. <https://doi.org/10.24246/alethea.vol7.no1.p20-35>
- Harsono, B. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Hukum Tanah Nasional. Djambatan.
- Helmi, N., Afrizal, T. Y., & F, F. (2021). Tinjauan Yuridis Perjanjian Kuasa Menjual Mutlak Dalam Transaksi Jual Beli Tanah. *Jurnal Ilmiah Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh*, 4(1), 44–52. <https://doi.org/10.29103/jimfh.v4i1.4044>
- Heriani, F. N. (n.d.). *Mangkir Bayar Utang Bisa Dipidana? Begini Penjelasan Hukumnya*. JDIH. <https://jdih.sukoharjokab.go.id/berita/detail/mangkir-bayar-utang-bisa-dipidana-begini-penjelasan-hukumnya>
- Ishaq. (2016). *Metode Penelitian Hukum dan Penulisan Skripsi, Tesis, serta Disertasi*. Alfabeta.
- Juliani, D. S. (2023). Kedudukan Hukum Akta Pengikatan Jual Beli Sebagai Jaminan Hutang-Piutang (Studi Kasus Putusan Pengadilan No . 19 / PDT . G / 2020 / PN GPR). *Unes Law Review*, 6(2), 5707–5717. <https://review-unes.com/index.php/law/issue/view/23>
- Maharani, A. A., & Anindita, S. L. (2024). Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *UNES Law Review*, 7(1), 372–380. <https://review-unes.com/law/article/view/2316>
- Pertiwi, M., Retnaningsih, S., & . A. (2024). Kedudukan dan Akibat Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang didasarkan pada Utang Piutang

- (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2136 K/PDT/2022). *Indonesian Notary*, 5(3). <https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no3.37>
- Pradana, D., Taufiqurrahman, T., & Saleh, F. (2023). Pertanggungjawaban perdata debitur dalam perjanjian kredit dengan jaminan perorangan. *Jurnal Ilmu Hukum Wijaya Putra*, 1, 103–115. <https://doi.org/10.38156/jihwp.v1i2.123>
- Prima, M. K., & Sulistyaningrum, H. P. (2025). Asas Itikad Baik Dalam Memorandum of Understanding: Tinjauan Terhadap Hukum Perjanjian Di Indonesia. *Sriwijaya Journal of Private Law*, 2(1), 85–96. <https://journal.fh.unsri.ac.id/index.php/SJPL/article/view/4814>
- Sarapi, V. V., Hutomo, P., & Ismed, M. (2024). Tanggung Jawab PPAT dalam Akta Jual Beli Tanah Terkait Adanya Utang Piutang. *Themis : Jurnal Ilmu Hukum*, 2(1), 49–59. <https://doi.org/10.70437/themis.v2i1.864>
- Soekanto, S., & Mamudji, S. (2015). *Universitas Gadjah Mada, 2015 | Diunduh dari <http://etd.repository.ugm.ac.id/>*. 8(L), 1–5.
- Soemitro, R. H. (2019). Metode Penelitian. *Radenintan*, 49–54. [http://repository.radenintan.ac.id/3408/5/BAB III TESIS.pdf](http://repository.radenintan.ac.id/3408/5/BAB%20III%20TESIS.pdf)
- Stevani, F. A., Silalahi, R. P., Pridehan, S., Maharani, V., & Surahmad. (2024). Konsep Kewajiban Dalam Hukum Perikatan : Teori dan Penerapannya Dalam Hukum Kontrak. *Media Hukum Indonesia*, 2(4), 972–979. <https://ojs.daarulhuda.or.id/index.php/MHI/article/view/1034>
- Syafitriyeni, V. (2025). Hubungan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dengan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Hukum Inkracht*, 5(3), 95. <https://doi.org/10.37721/inkracht.5.3.95>
- Utama, E. P., & Bangun, C. R. A. (2023). Perjanjian Sebagai Perwujudan Law As A Tool Of Social Engineering. *IBLAM Law Review*, 3(3), 392–404. <https://doi.org/10.52249/ilr.v3i3.201>
- Widjaja, G., & Samsuto, S. (2024). Analisis Ketentuan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Perspektif Hukum Perdata: Tinjauan terhadap Aspek Keabsahan dan Penyelesaian Sengketa. *Sinergi: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(4), 252–260. <https://doi.org/10.62335/psn0p742>