



## Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dijadikan Objek Jaminan Pembayaran Utang

Norika Manurung<sup>1</sup>, Deden Sumantry<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Magister Kenotariatan Universitas Pasundan

<sup>2</sup> Magister Kenotariatan Universitas Pasundan

[norikamanurung1@gmail.com](mailto:norikamanurung1@gmail.com), [deden.sumantry@unpas.ac.id](mailto:deden.sumantry@unpas.ac.id)

### Article Info

#### Article history:

Received DDMMYY

Revised DDMMYY

Accepted DDMMYY

#### Keyword:

PPJB,

Tanah, dan

Utang Piutang.

### ABSTRACT

Pelaksanaan perjanjian utang piutang dengan menjaminkan tanahnya melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang sebelumnya telah terjadi. Pembuatan akta tersebut pun dilaksanakan di hadapan notaris. Perjanjian tersebut merupakan perjanjian yang dibuat seolah-olah sebagai PPJB, namun hakikatnya merupakan perjanjian utang piutang. Penelitian ini menggunakan pendekatan deskriptif-analitis yang menggambarkan pelaksanaan objek penelitian. Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif, yang mencakup teori hukum, asas hukum, dan norma hukum. Data yang diperoleh dari sumber sekunder dan primer dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa kedudukan hukum PPJB yang dijadikan objek jaminan pembayaran utang adalah tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mewajibkan pembebanan jaminan tanah dilakukan melalui Hak Tanggungan, bukan melalui PPJB. Akibat hukum PPJB terhadap dalam perjanjian utang piutang adalah batal demi hukum beserta seluruh akta turunannya karena bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 26 ayat (1) UUPA, tidak memenuhi syarat *causa* yang halal.



©2022 Authors. Published by Notariat UNPAS. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License.

(<https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/>)

## PENDAHULUAN

Perikatan berawal dari suatu hubungan hukum antara dua individu atau dua pihak, pihak yang satu menuntut sesuatu hal atau prestasi dari pihak yang lain, dan pihak lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Perjanjian merupakan salah satu sumber perikatan karena perikatan dapat lahir dari perjanjian. Hukum perjanjian sifatnya terbuka yang berasaskan bebas berkontrak, yaitu diberikannya kebebasan yang luas pada siapa saja dalam membuat isi perjanjian, dengan tidak melanggar undang-undang, ketertiban umum, dan kesusilaan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (untuk selanjutnya disebut KUHPerdata). (Subekti, 2022)

Pembuatan perjanjian memungkinkan para pihak untuk menetapkan ketentuan atau aturan khusus yang bersifat pribadi dan tidak umum, dengan berlandaskan pada pasal-pasal dalam hukum perjanjian. Berbeda dengan ketentuan yang bersifat memaksa, pasal-pasal dalam hukum perjanjian pada umumnya bersifat pelengkap (*aanvullend recht*), sehingga dapat dikesampingkan apabila para pihak sepakat untuk mengaturnya secara berbeda. (Subekti, 2022) Indonesia adalah negara agraris, sehingga tanah merupakan suatu hal yang fundamental. Keberadaan tanah yang sangat penting ini, tidak dapat

lepas dari peranan hak-hak atas tanah yang melekat padanya. (Dhea Nadhifa Vrily and Dinda Keumala, 2021) Hak atas tanah disematkan, dalam rangka menjamin kepastian hukum bagi tiap subjek hukum yang memiliki maupun menguasai tanah di wilayah Indonesia.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan tujuan melepas hak dari pemegang semula menjadi hak pihak lain. Peralihan hak atas tanah ini dapat dilakukan dengan berbagai cara, salah satunya melalui jual beli baik oleh orang yang bersangkutan maupun dapat dikuasakan kepada orang lain dengan cara memberikan kuasa untuk menjual. (Giovanni Rondonuwu, 2017)

Menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lainnya untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Artinya penjual menyerahkan barang (obyek jual beli) dan pembeli membayar harganya. Adapun tujuan diadakannya proses jual beli itu sendiri adalah untuk memindahkan atau mengalihkan hak milik atas suatu hak kebendaan yang diperjualbelikan.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut UUPA) menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan jual beli. Peralihan hak atas tanah secara yuridis harus dilakukan dengan pendaftaran tanah maupun jual beli tanah sesuai dengan prinsip hukum adat yakni tunai, terang, dan rill. (Sahat HMT Sinaga, 2007) Ketiga hal tersebut harus dipenuhi agar peralihan hak atas tanah dapat dilaksanakan. Namun apabila ketiganya belum dipenuhi para pihak dapat membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terlebih dahulu.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian pendahuluan antara para pihak yang terdiri atas pembeli dan penjual dalam jual beli hak atas tanah. Setiap perjanjian harus didasarkan atas itikad baik dari para pihak. Itikad baik tidak hanya pada awal perjanjian saja melainkan sampai berakhirnya perjanjian tersebut. Perjanjian ini dapat dibuat secara tertulis untuk menghindari wanprestasi. Pada umumnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dibuat karena perkembangan zaman saat ini jual beli jarang dilakukan secara tunai dan langsung. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan karena pada praktiknya transaksi jual beli tanah sering kali belum dapat dilakukan secara langsung akibat kondisi tertentu, seperti proses administrasi tanah yang belum selesai atau pembayaran yang dilakukan secara bertahap. (Dian Apriandini & Amad Sudiro, 2023)

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dihadapan notaris seringkali disimpangi dalam pembuatan perjanjian utang piutang manakala telah diketahui oleh notaris maupun notaris sudah diminta membuatnya atas permintaan salah satu pihak. Utang piutang dengan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) seringkali terjadi di masyarakat yang kurang mengetahui hukum. Seringkali terjebak dalam masalah ini karena sudah terdesak oleh keadaan. (Adjie, 2009)

Praktik, marak terjadi pelaksanaan perjanjian utang piutang dengan menjaminkan tanahnya melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). (Ichwan Kurnia dan Novianus Martin Bau, 2020) Pembuatan akta tersebut pun dilaksanakan di hadapan pejabat yang berwenang, yakni notaris. Faktanya, perjanjian tersebut merupakan perjanjian *nominee* yang dibuat seolah-olah sebagai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), namun hakikatnya merupakan perjanjian utang piutang. Pembebanan tanah melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dimaksudkan bahwa apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian utang piutang, terutama karena gagal bayar, maka tanah yang telah dibebani melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut akan beralih dari debitur kepada kreditur. Padahal, secara hukum, mekanisme jaminan kebendaan atas tanah yang diakui dan memiliki kekuatan eksekutorial hanyalah hak tanggungan. (Raymond Aristyo dan Akhmad Budi Cahyono, 2021)

Hal ini tentunya bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (untuk selanjutnya disebut UU Hak Tanggungan) yang menyatakan bahwa : (Budiman Ginting, Rudy Hapasan Siahaan, 2018)

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan tersebut mengatur bahwa apabila perjanjian pokok adalah utang-piutang maka hak atas tanah yang dijadikan jaminan dibuatkan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) sebagai pengikatannya dan bukan membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). (Akomar, M., 2024)

Adapun yang dapat menjadi objek dari perjanjian hak tanggungan berupa hak atas tanah sesuai dengan UUPA. Pada Pasal 26 Ayat (1) UUPA menyatakan bahwa kepemilikan hak atas tanah hanya dapat dialihkan dengan proses jual beli, hibah, tukar menukar, dan lain sebagainya. (Rubaie, 2007)

Penelitian ini bermula dari perjanjian utang piutang dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewana, dengan nilai pinjaman sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang melibatkan Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika sebagai debitur serta Lisa Juliana Tanjung sebagai kreditur. Debitur menjaminkan 4 (empat) untai perhiasan dengan total nilai kurang lebih Rp.1.000.000.000,- (satu miliar rupiah), namun dalam jangka waktu enam bulan, debitur tidak dapat melunasi hutangnya sehingga perhiasan tersebut berpindah tangan menjadi milik kreditur. Perhiasan tersebut tidak cukup untuk melunasi hutang debitur, sehingga kreditur mendesak debitur untuk menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Marina Soewana, selaku Notaris di Jakarta Selatan, atas sebidang tanah dan bangunan rumah milik debitur yaitu berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Kelurahan Petukangan seluas 312 M2 (tiga ratus dua belas meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, yang terletak di Kompleks Taman Alfa Indah K.6/29, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, setempat dikenal sebagai PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kaveling Nomor 29, berdasarkan Sertipikat tertulis atas nama Maria Fransiska Kartika tertanggal 1 Oktober 1992.

PPJB tersebut juga mencantumkan klausula kuasa menjual, yang memberikan kewenangan kepada kreditur untuk melakukan perbuatan hukum lebih lanjut atas objek tanah, termasuk menandatangani (AJB) Akta Jual Beli Nomor 109/2008 tanggal 20 Agustus 2008 yang dibuat dihadapan Sastryany Josoprawiro, S.H, selaku Pejabat Pembuat akta Tanah di Kota Administratif Jakarta Selatan tanpa kehadiran debitur. Rangkaian peristiwa tersebut memperlihatkan bahwa PPJB tidak dimaksudkan sebagai perjanjian pendahuluan dalam transaksi jual beli, melainkan digunakan sebagai sarana untuk mengonstruksikan hubungan hukum utang piutang agar tampak seolah-olah terjadi peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian tersebut maka penulis tertarik untuk membuat jurnal dengan judul **Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dijadikan Objek Jaminan Pembayaran Utang.**

## **METODE PENELITIAN**

Spesifikasi yang digunakan deskriptif analitis, yaitu menggambarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara menyeluruh dan sistematis yang kemudian dilakukan analisis pemecahan masalahnya. (Bambang Waluyo, 1991) Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis normatif, yaitu penelitian hukum yang mengutamakan cara meneliti bahan pustaka atau yang disebut bahan data sekunder, berupa hukum positif dan bagaimana implementasinya dalam praktik. (Bambang Sunggono, 2015) Studi kepustakaan (*Study Research*) adalah suatu teknik atau metode yang digunakan guna mendapatkan data melalui bahan-bahan kepustakaan dan bahan-bahan bacaan ilmiah yang mempunyai hubungan dengan permasalahan yang diangkat. (Bambang Sunggono, 2015) Metode Analisa data menggunakan metode yuridis kualitatif, sehingga tidak mempergunakan rumus statistic. (Kuswarno, 2013)

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Yang Dijadikan Objek Jaminan Pembayaran Utang**

Kedudukan antara perjanjian pinjam-meminjam (utang-piutang) dengan perjanjian jual beli adalah sederajat (sama-sama sebagai perjanjian nominat/ perjanjian bernama), keduanya merupakan perjanjian pokok yang berbeda dengan perjanjian aksesoir. Masing-masing perjanjian nominat ini juga bisa melahirkan perjanjian yang mengikutinya (perjanjian *accessoir* atau perjanjian ikutan atau perjanjian tambahan yang wujudnya disebut perjanjian jaminan) dimana sifatnya mengikuti kemanapun perjanjian utamanya atau pokoknya berada.

Perjanjian pengikatan jual beli dan Akta Pengakuan Utang Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewana, dengan nilai pinjaman sebesar Rp.2.000.000. 000, 00 (dua miliar rupiah). tidak sejalan dengan prinsip negara hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, yang menghendaki adanya kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat.

Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai alat penyelundupan hukum justru menciptakan ketimpangan posisi para pihak, merugikan debitur, serta berpotensi menghilangkan hak atas tanah tanpa mekanisme perlindungan yang sah. Hal ini menunjukkan bahwa praktik tersebut tidak mendukung terciptanya kemakmuran dan kesejahteraan masyarakat, melainkan membuka ruang bagi praktik eksploitatif dalam hubungan perdata. Oleh karena itu, analisis ini sebaiknya diletakkan pada bagian pembahasan (analisis yuridis) setelah uraian mengenai pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas dasar utang piutang, sebagai bentuk evaluasi kritis terhadap penerapan hukum oleh hakim serta implikasinya terhadap asas kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem hukum Indonesia.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) diperuntukan bagi perjanjian pendahuluan terhadap Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan, hal ini terkait dengan biasanya dalam perjanjian jual beli antara calon pemilik dengan calon penjual tanah dan bangunan. Secara perdata muncul istilah penamaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menjadi ada 2 (dua), yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) murni dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak murni. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) murni adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, yaitu dibuat berdasarkan kesepakatan jual beli antara penjual tanah dan atau bangunan dengan pembelinya, jadi baik harga dan barangnya sudah disepakati sejak dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk dilakukan jual beli.

Padahal istilah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tidak murni adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat yang awal mulanya dari perkara utang-piutang seperti dalam perkara yang penulis teliti ini. Akibat melanggar asas kepatutan ini mengakibatkan dalam tempo beberapa bulan sesuai asas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), apabila utangnya belum juga dibayar, maka benda jaminan tersebut berdasarkan klausul yang terdapat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bahwa pembeli dalam hal ini berpiutang, atas kuasa dari penjual dalam hal ini berutang, dalam melakukan penjualan tanpa minta persetujuan lagi dari penjual (berutang), termasuk menjual pada dirinya sendiri (berpiutang).

Langkah ini tentu merugikan berutang, karena sejak dari awal perjanjian, niatnya meminjam uang. Disinilah letaknya melanggar asas kepatutan. Banyak terjadi notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melanggar, yaitu menjadikan wadah atas praktek profesi tidak sehat semacam jual beli dengan hak membeli kembali yang ilegal. Kasus pertanahan memiliki kompleksitas tersendiri sehingga hakim atau aparat penegak hukum perlu mengelaborasi alat bukti berupa persangkaan terhadap berbagai fakta hukum yang ada dan situasi yang melingkupinya.

Kepastian hukum dalam hukum perjanjian direfleksikan melalui kejelasan perjanjian, kesesuaian isi perjanjian dengan norma hukum, serta keberlakuan akibat hukum dari apa yang disepakati para pihak. Kepastian hukum juga tercermin dalam asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPdata yang menyatakan bahwa semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Dengan ketentuan ini, hukum mengikatkan dirinya pada isi perjanjian yang dibuat para pihak sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum.

Hukum perjanjian Indonesia menganut asas kebebasan berkontrak sebagaimana termuat dalam Pasal 1338 KUHPdata yang memberikan ruang luas bagi para pihak untuk menentukan isi dan bentuk perjanjian. Namun asas ini bukanlah kebebasan absolut, melainkan kebebasan yang dibatasi oleh ketentuan undang-undang, moralitas, dan kepentingan umum. Dengan demikian setiap bentuk perjanjian, termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tidak dapat dibuat dengan menyimpangi norma hukum yang bersifat memaksa (*dwingend recht*).

Teori *causa* dalam hukum perjanjian bahwa tujuan ekonomi dan tujuan yuridis suatu perjanjian harus selaras. Apabila suatu perjanjian secara formal berbentuk perjanjian jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), tetapi secara substansial bertujuan menjamin pelunasan utang, maka perjanjian tersebut kehilangan *causa* yang halal. Doktrin ini menempatkan Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian semu (*schijnhandeling*) apabila digunakan untuk menghindari ketentuan hukum jaminan yang bersifat memaksa. Oleh karena itu, meskipun asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk menentukan isi perjanjian, kebebasan tersebut dibatasi oleh keharusan untuk tidak menyimpangi tujuan hukum yang sah.

Kaitan antara asas kepastian hukum dengan hukum pertanahan semakin kompleks karena objeknya berupa tanah yang pengaturannya tunduk pada UUPA. Pasal 19 UUPA menegaskan bahwa pendaftaran tanah dilakukan untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam hal peralihan hak atas tanah, Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa hak milik hanya dapat dialihkan melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, pemasukan ke dalam perusahaan, dan cara lain yang ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan.

Peralihan hak atas tanah tidak dapat dilakukan melalui bentuk-bentuk perjanjian yang tidak dikenal dalam hukum pertanahan, termasuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang pada hakikatnya hanya merupakan perjanjian pendahuluan yang mengikat para pihak untuk melaksanakan jual beli pada masa yang akan datang, dan bukan alat pengalih hak atas tanah.

Norma tersebut secara tegas menyatakan bahwa apabila tanah menjadi jaminan utang, mekanisme yang harus dilakukan adalah melalui Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), bukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Lebih lanjut Pasal 15 ayat (1) UU Hak Tanggungan menentukan bahwa pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan harus dilakukan dengan Surat Kuasa Memberikan Hak Tanggungan (SKMHT), dan hanya dapat digunakan untuk kemudian dituangkan ke dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dalam batas waktu tertentu. Artinya tidak ada dasar hukum yang membenarkan pembebanan tanah sebagai jaminan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), karena hanya hak tanggungan yang memberikan kedudukan preferen dan kekuatan eksekutorial.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tertanggal 11 Juli 2008 yang dibuat dihadapan Marina Soewana, selaku Notaris di Jakarta Selatan atas sebidang tanah dan bangunan rumah milik debitur yaitu berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 621/Kelurahan Petukangan seluas 312 M2 (tiga ratus dua belas meter persegi), yang diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal 1 April 1992 Nomor 14/1992, yang terletak di Kompleks Taman Alfa Indah K.6/29, Kelurahan Petukangan Utara, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, setempat dikenal sebagai PT. Alfa Goldland Realty Blok K.6 Kaveling Nomor 29 berdasarkan Sertipikat tertulis atas nama Maria Fransiska Kartikat tertanggal 1 Oktober 1992 ke hadapan notaris bukan atas dasar kehendak bebas untuk melakukan jual beli, melainkan karena dorongan dan tekanan agar utang mereka dianggap selesai.

Perbuatan tersebut merupakan penyalahgunaan keadaan dan digunakan sebagai sarana menjaminkan utang adalah batal demi hukum. Dalam perkara tersebut, hakim menilai bahwa substansi hubungan para pihak bukan jual beli, melainkan pinjam-meminjam, sehingga pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kuasa jual, dan Akta Jual Beli (AJB) adalah bentuk penyelundupan hukum yang bertentangan dengan asas kepastian hukum. Majelis hakim menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut tidak sah karena bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan. Bahkan Akta Jual Beli (AJB) dan sertifikat turunannya dinyatakan tidak berkekuatan hukum.

Fakta-fakta dalam penelitian ini menunjukkan adanya hubungan utang-piutang yang disamarkan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kuasa jual, dan Akta Jual Beli (AJB). Peneliti menilai keabsahan formal akta, tetapi menembus hingga substansi hubungan hukum para pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dinilai tidak lahir dari kehendak bebas para pihak, melainkan dari kondisi ketergantungan ekonomi dan tekanan, sehingga memenuhi unsur penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Dengan demikian, penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai jaminan utang bukan hanya cacat normatif, tetapi juga cacat faktual dan sosiologis.

Jika melihat masalah hukum yang ada dalam bab III terjadi *substance over form*, yakni menilai hubungan hukum para pihak tidak semata-mata berdasarkan bentuk formal akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), melainkan berdasarkan hubungan hukum yang sesungguhnya. Fakta persidangan menunjukkan bahwa perikatan yang mendasari pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) adalah perjanjian utang-piutang, bukan jual beli hak atas

tanah. Oleh karena itu, penerapan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan menjadi relevan dan determinan dalam menilai keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut.

Dalam penelitian ini saya menerapkan Pasal 1337 KUHPerdota yang menyatakan bahwa suatu sebab perjanjian adalah tidak halal apabila dilarang oleh undang-undang atau bertentangan dengan ketertiban umum. Dalam kasus ini, penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen jaminan utang dipandang sebagai upaya menghindari ketentuan hukum jaminan yang bersifat memaksa, khususnya UU Hak Tanggungan. Tujuan pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukan untuk melaksanakan jual beli secara riil, melainkan untuk mengamankan pelunasan utang dengan cara yang bertentangan dengan hukum. Penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dengan Pasal 1320 KUHPerdota, khususnya unsur sebab yang halal sebagai syarat objektif sahnya perjanjian. Karena causa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terbukti tidak selaras dengan tujuan yuridis jual beli, melainkan untuk menjaminkan utang, maka syarat objektif tidak terpenuhi dan perjanjian dinyatakan batal demi hukum. Pendekatan ini sejalan dengan teori causa dan *schijnhandeling* yang menegaskan bahwa perjanjian semu tidak melahirkan akibat hukum yang sah.

Perjanjian pengikatan Jual beli diatas pada dasarnya tidak memenuhi prinsip kepastian hukum karena penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai jaminan utang secara nyata bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang secara limitatif menentukan bahwa pembebanan jaminan atas tanah harus dilakukan melalui mekanisme Hak Tanggungan. Penyimpangan ini menimbulkan ketidakjelasan status hukum objek dan hubungan hukum para pihak, karena secara formal menggunakan konstruksi jual beli, namun secara substansial merupakan hubungan utang-piutang. Selain itu, dari perspektif syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdota, khususnya unsur causa yang halal, perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat objektif karena tujuan sebenarnya bukanlah jual beli, melainkan menjaminkan utang melalui cara yang dilarang hukum. Akibatnya, perjanjian tersebut patut dinyatakan batal demi hukum karena mengandung causa yang tidak sah dan bertentangan dengan ketertiban hukum yang berlaku.

Pasal 26 ayat (1) UUPA yang mengatur bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui perbuatan hukum tertentu yang diakui oleh undang-undang. Majelis hakim menegaskan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) bukanlah instrumen peralihan hak, melainkan hanya perjanjian obligatoir yang tidak melahirkan hak kebendaan. Oleh karena itu, penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai dasar pengalihan atau jaminan atas tanah adalah cacat hukum secara normatif.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dijadikan objek jaminan pembayaran utang adalah tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang mewajibkan pembebanan jaminan tanah dilakukan melalui Hak Tanggungan, bukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

## **B. Akibat Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Terhadap Dalam Perjanjian Utang Piutang**

Pertanggungjawaban hukum dalam ranah perdata pertama-tama merujuk pada Pasal 1365 KUHPerdota, yang menyatakan: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut." Dengan demikian, penggunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai kedok untuk menjaminkan utang merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena bertentangan dengan asas kepatutan dan tujuan hukum pertanahan, meskipun secara formal dibuat dalam bentuk akta autentik. (Sari, 2020)

Norma ini memberi dasar bahwa ketika suatu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) ternyata digunakan sebagai kedok untuk perjanjian utang piutang, dan menimbulkan perpindahan hak secara tidak sah, maka pihak yang melakukan manipulasi atau penyalahgunaan keadaan dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Majelis hakim dalam kasus yang menjadi objek penelitian tesis ini tidak hanya menerapkan Pasal 1365 KUHPerdota, tetapi juga secara implisit menerapkan Pasal 1320 KUHPerdota, khususnya syarat objektif berupa sebab yang halal. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dalam

rangka menjamin pelunasan utang tidak memiliki *causa* yang sah, karena tujuan yuridis perjanjian tidak sejalan dengan bentuk perjanjian yang dipilih. Hal ini sejalan dengan teori *causa*, yang menegaskan bahwa *causa* harus mencerminkan tujuan hukum yang dibenarkan oleh undang-undang.

Pertanggungjawaban hukum juga dapat muncul karena wanprestasi, merujuk pada Pasal 1243 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa ganti rugi karena tidak dipenuhinya perikatan mulai diwajibkan apabila debitur setelah dinyatakan lalai tetap tidak melakukan apa yang disanggupi. Dalam konteks kedua kasus, wanprestasi sebenarnya muncul dari hubungan utang piutang (utang tidak dibayar), namun kemudian berkembang menjadi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena kreditur mengubah sifat hubungan hukum dari pinjam-meminjam menjadi jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual.

Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dapat saling beririsan ketika salah satu pihak secara sepihak mengubah konstruksi hubungan hukum. Dalam hubungan utang piutang, kegagalan debitur membayar utang pada dasarnya hanya melahirkan wanprestasi. Namun ketika kreditur secara aktif mengubah hubungan tersebut menjadi seolah-olah jual beli melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan kuasa menjual, maka perbuatan tersebut telah melampaui wanprestasi dan masuk ke ranah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena menciptakan kerugian baru yang tidak diperjanjikan.

Selain itu, pertanggungjawaban hukum juga menyasar pejabat umum (notaris) yang membuat akta di luar ketentuan kewenangannya atau melanggar prinsip kehati-hatian. Notaris tunduk pada Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN yang mewajibkan notaris bertindak jujur, seksama, mandiri, tidak memihak, dan menjaga kepentingan para pihak. Bila notaris dengan sadar membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk transaksi utang piutang, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, bahkan pidana.

Pertanggungjawaban notaris tidak hanya bersifat pasif sebagai pencatat kehendak para pihak, tetapi juga bersifat aktif dalam memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam akta tidak bertentangan dengan hukum. Teori kehati-hatian (*prudential principle*) menempatkan notaris sebagai penjaga legalitas perbuatan hukum. Oleh karena itu, pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) untuk kepentingan pengamanan utang merupakan pelanggaran terhadap kewajiban profesional notaris dan melahirkan pertanggungjawaban hukum apabila menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak.

Teori perlindungan hukum bertumpu pada dua instrumen utama, yaitu perlindungan preventif dan perlindungan represif. Perlindungan preventif diwujudkan melalui pembatasan normatif terhadap perbuatan hukum tertentu, sedangkan perlindungan represif diwujudkan melalui pembatalan perjanjian dan pemulihan hak. Dalam konteks Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dijadikan jaminan utang, kedua bentuk perlindungan ini bekerja secara simultan untuk mencegah dan mengoreksi penyalahgunaan hubungan perjanjian.

Perlindungan hukum preventif tercermin dari ketentuan perundang-undangan yang sudah memberikan batasan tegas terkait mekanisme pembebanan jaminan, terutama yang menyangkut tanah. UU Hak Tanggungan memberikan perlindungan agar hak atas tanah tidak dialihkan melalui mekanisme yang tidak sah.

Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan yang menyatakan bahwa : “Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat dianggap batal demi hukum apabila tidak memenuhi syarat sah objektif perjanjian yang diatur pada Pasal 1320 KUHPerdara, yakni suatu hal tertentu dan kausa yang halal. Namun, kualifikasi batal demi hukum tidak dihitung terjadi pada saat itu juga. Hal ini dikarenakan apabila notaris mengetahui bahwa akta tersebut tidak memenuhi syarat sah objektif dan akan dinyatakan batal demi hukum, maka notaris tidak akan membuat akta tersebut. Akta autentik dianggap sebagai akta yang batal demi hukum ketika akta tersebut selesai ditandatangani, diketahui adanya pelanggaran, terdapat pihak yang merasa dirugikan, dan/atau adanya putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap untuk menyatakan bahwa akta autentik tersebut batal demi hukum.

Isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 45 Tahun 2008 tertanggal 11 Juli 2008 antara Agus Susanto dan Maria Fransiska Kartika selaku debitur Lisa Juliana Tanjung selaku kreditur pada dasarnya memuat konstruksi seolah-olah telah terjadi kesepakatan jual beli hak atas tanah dan bangunan antara para pihak, meskipun secara faktual perjanjian tersebut lahir dari hubungan hukum utang piutang sebagaimana diuraikan dalam Akta Pengakuan Utang Nomor 02 tanggal 3 Oktober 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewana, dengan nilai pinjaman sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah). Maka dapat diketahui bahwa PPJB yang menjadi objek sengketa dalam kasus tersebut tidak memenuhi syarat objektif dan subjektif perjanjian, dan oleh karena itu akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) batal demi hukum.

Walaupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) telah dilahirkan, namun tetap saja Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut dianggap tidak memberikan akibat hukum apapun. Batalnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat oleh Notaris Marina Soewana, S.H. di Jakarta Selatan pun seharusnya dinyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum karena telah terjadi perbuatan menyalahgunakan keadaan,

Kepemilikan tanah memang belum terjadi karena belum dilakukannya akta jual beli. Namun, sebelum terjadinya peralihan tanah telah dilakukan perbuatan hukum oleh para pihak yaitu penandatanganan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai perjanjian pendahuluan dari jual beli tanah. Jika telah ada prestasi atau hak dan kewajiban yang telah diterima dan dilakukan maka harus dikembalikan oleh masing-masing pihak. Sesuai dengan fakta hukum yang ada, diketahui bahwa debitur menjaminkan sertifikat tanah miliknya kepada kreditur untuk dijadikan jaminan pelunasan utang.

Kewajiban kreditur harus mengembalikan hak yang telah diterima dan membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04 Tahun 2006, AJB Nomor 109/2008 tertanggal 20 Agustus 2008, dan SHM Nomor 3770/Petukangan Utara atas nama Lisa Juliana Tanjung.

Analisis terhadap perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris Marina Soewana menunjukkan bahwa pertanggungjawaban hukum tidak hanya melekat pada para pihak dalam perjanjian, tetapi juga pada notaris sebagai pejabat umum yang membuat akta. Dari perspektif teori pertanggungjawaban hukum, kreditur dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara karena secara aktif menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai instrumen untuk menyamakan hubungan utang-piutang, sehingga menimbulkan kerugian bagi debitur. Tindakan ini telah melampaui batas wanprestasi dan masuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena bertentangan dengan asas kepatutan, itikad baik, serta ketentuan hukum jaminan.

Di sisi lain, notaris juga tidak dapat dilepaskan dari pertanggungjawaban karena telah membuat akta yang secara substansi bertentangan dengan hukum, sehingga melanggar kewajiban kehati-hatian sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUJN. Dalam hal ini, notaris seharusnya menolak atau setidaknya memberikan peringatan hukum apabila mengetahui bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) digunakan sebagai jaminan utang, sehingga kelalaiannya dapat menimbulkan tanggung jawab administratif maupun perdata.

Adapun dari perspektif teori perlindungan hukum, perlindungan terhadap debitur dalam kasus ini pada akhirnya telah diterapkan secara represif oleh pengadilan, namun belum optimal secara preventif. Perlindungan represif terlihat dari putusan hakim yang membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) beserta akta turunannya dan mengembalikan hak atas tanah kepada debitur, sehingga memulihkan keadaan seperti semula. Namun, secara preventif perlindungan hukum belum berjalan efektif karena sejak awal tidak terdapat mekanisme pengawasan yang mampu mencegah penyalahgunaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai jaminan utang, baik oleh kreditur maupun oleh notaris. Hal ini menunjukkan adanya celah dalam implementasi hukum yang memungkinkan terjadinya penyelundupan hukum (*rechtsverduistering*).

Akibat hukum akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang lahir karena adanya utang piutang memberikan dampak terhadap beberapa aspek. Batalnya akta tersebut dalam penelitian ini memberikan implikasi hukum tersendiri terhadap kedudukan hukum akta, para pihak terkait, serta pada utang piutang yang telah disepakati sebelum dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Namun, diketahui bahwa utang masih tersisa Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah) karena belum dilunasi oleh debitur sehingga menimbulkan perselisihan.

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 04 Tahun 2006 yang dibuat di hadapan Notaris Marina Soewana, S.H. di Jakarta Selatan tidak memenuhi syarat sah subjektif dan objektif, namun bukan berarti debitur terbebas dari kewajibannya untuk memenuhi prestasi dalam perjanjian utang piutang yang telah dibuat sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Debitur masih terikat untuk mengembalikan sisa utangnya kepada kreditur agar tidak wanprestasi. Karena, tentu utang itu masih harus dibayarkan terlebih utang tersebut belum lewat waktu.

Sebagaimana mengenai lewat waktu diatur dalam Pasal 1967 KUHPdata bahwa semua tuntutan hukum, baik yang bersifat kebendaan maupun yang bersifat perorangan, hapus karena lewat waktu dengan lewatnya waktu tiga puluh tahun, sedangkan orang yang menunjuk adanya lewat waktu itu, tidak usah menunjukkan suatu alasan, dan terhadapnya tak dapat diajukan suatu tangkisan yang didasarkan pada itikad buruk.

Dalam kasus pada penelitian ini, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dinyatakan batal demi hukum. Namun, jika ditinjau berdasarkan urutan rangkaian fakta hukum berdasarkan peraturannya, maka dapat diketahui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak sah tidak serta merta menghapuskan perjanjian utang piutang yang terlebih dahulu lahir di antara debitur dan kreditur. Hal ini juga sesuai dengan uraian peristiwa mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat berdasarkan utang piutang. Bahwa dalam salah satu amar putusannya tersebut dinyatakan jika sisa utang penggugat yang belum terbayarkan adalah sebesar Rp 2.000.000.000 (dua miliar rupiah). Sehingga, walaupun Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) batal demi hukum, KH tetap harus memenuhi kewajibannya dalam perjanjian yang telah ia buat sebelum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).

Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau perbuatan hukum lain yang sah. Norma ini memberikan perlindungan hukum agar tanah tidak dialihkan melalui mekanisme yang tidak memenuhi syarat, seperti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang tidak disertai niat jual beli sesungguhnya.

Berdasarkan uraian tersebut maka dapat disimpulkan bahwa akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap dalam perjanjian utang piutang adalah batal demi hukum beserta seluruh akta turunannya karena bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) UU Hak Tanggungan, Pasal 26 ayat (1) UUPA, serta memenuhi unsur Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat causa yang halal dan Pasal 1365 KUHPdata mengenai perbuatan melawan hukum.

## **KESIMPULAN**

1. Kedudukan hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dijadikan objek jaminan pembayaran utang adalah tidak sah dan batal demi hukum karena bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang mewajibkan pembebanan jaminan tanah dilakukan melalui Hak Tanggungan, bukan melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB); dan
2. Akibat hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap dalam perjanjian utang piutang adalah batal demi hukum beserta seluruh akta turunannya karena bertentangan dengan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Pasal 26 ayat (1) UUPA, tidak memenuhi syarat causa yang halal.

## **DAFTAR PUSTAKA**

### **Buku :**

- Adjie, H. (2009). *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap Undang-Undang Jabatan Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Bandung: PT. Refika Aditama.
- Bambang Sunggono. (2015). *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Bambang Waluyo. (1991). *Penelitian Hukum Dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Kuswarno, E. (2013). *Metode Penelitian Komunikasi Fenomenologi*. Bandung: Widya Padjajaran.
- Rubaie, A. (2007). *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Sahat HMT Sinaga. (2007). *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*. Bekasi: Pustaka Sutra.

Subekti. (2022). *Hukum Perjanjian Indonesia*. Jakarta: Intermasa.

**Jurnal :**

- Akomar, M., & S. (2024). Analisis Yuridis Putusan Hakim Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 10/Pdt.G/2019/Pn.Dps Tentang Utang piutang Yang Dibuat Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli. *Notaire*, 4(2).
- Budiman Ginting, Rudy Haposan Siahaan, dan H. S. (2018). Pembuatan AJB Oleh PPAT Dalam Kaitannya Dengan Kewajiban Pembayaran BPHTB (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1394/K/PID/2017). *Jurnal Hukum Kaidah*, 21(1).
- Dhea Nadhifa Vrily and Dinda Keumala. (2021). Perbandingan Hak Penguasaan Atas Tanah Antara Negara Indonesia Dengan Negara Kepulauan Solomon. *Reformasi Hukum Trisakti*, 3(3).
- Dian Apriandini & Amad Sudiro. (2023). Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat Dari Developer Yang Dipailitkan. *Binamulia Hukum*, 12(1).
- Giovanni Rondonuwu. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, V(4), 118.
- Ichwan Kurnia dan Novianus Martin Bau. (2020). Peralihan Hak atas Tanah yang Timbul dari Perjanjian Utang Piutang. *Pamulang Law Review*, 3(2).
- Raymond Aristyo dan Akhmad Budi Cahyono. (2021). Tanggungjawab Notaris terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa untuk Menjual sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang. *Jurnal Kertha Semaya*, 9(11).
- Sari, I. (2020). Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata. *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, 11(1), 53–70.