
Academia Open



By Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14206

Table Of Contents

Journal Cover	1
Author[s] Statement	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article.....	5
Title page	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	7

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14206

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Mochammad Tanzil Multazam, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Managing Editor

Bobur Sobirov, Samarkand Institute of Economics and Service, Uzbekistan

Editors

Fika Megawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Mahardika Darmawan Kusuma Wardana, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Wiwit Wahyu Wijayanti, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Farkhod Abdurakhmonov, Silk Road International Tourism University, Uzbekistan

Dr. Hindarto, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Evi Rinata, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

M Faisal Amir, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Dr. Hana Catur Wahyuni, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

How to submit to this journal ([link](#))

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14206

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact (*)



Save this article to Mendeley



(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Notarial Prevention Safeguards Mortgage Right Loan Agreements in Indonesia: Pencegahan Notarial Melindungi Perjanjian Pinjaman Berbasis Hak Tanggungan di Indonesia

Nanda Gita Putri Pradana, nanda.217241040@stu.untar.ac.id (*)

Magister Kenotariatan, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Mella Ismelina Farma Rahayu, mellaismelina@fh.untar.ac.id

Magister Kenotariatan, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

(*) Corresponding author

Abstract

General Background: Loan agreements secured by land certificates remain highly vulnerable to civil disputes in Indonesia, particularly when executed without authentic deeds and registered mortgage rights. **Specific Background:** The dispute examined in Wonosari District Court Decision Number 44/Pdt.G/2021/PN Wno involved a loan agreement valued at IDR 1,750,000,000 secured by eight Certificates of Ownership and formalized solely through an underhand deed without notarial involvement or Mortgage Right registration. **Knowledge Gap:** Previous discussions on Indonesian contract law have insufficiently emphasized the preventive legal function of Notaries in protecting creditors through authentic deeds and executory guarantees in high-value financial transactions. **Aims:** This study analyzes the validity of underhand loan agreements, the application of the good faith principle, and the legal consequences arising from the absence of the Notary's preventive function and unregistered mortgage rights. **Results:** The findings demonstrate that the agreement remained legally valid under Article 1320 of the Civil Code; however, the absence of an authentic deed substantially weakened the creditor's evidentiary position and eliminated executory rights over the collateral. The court applied the principle of good faith to establish debtor default but reduced the creditor's claimed interest from IDR 1.28 billion to IDR 58.6 million and rejected the penalty claim. **Novelty:** This study highlights the cumulative legal losses caused by the absence of preventive notarial protection in mortgage-based lending transactions. **Implications:** The findings underlinethe necessity of authentic deeds, registered mortgage rights, and preventive notarial supervision to strengthen legal certainty and creditor protection in Indonesian financial agreements.

Highlights:

- Unregistered collateral eliminated executory rights over eight land ownership certificates.
- Good faith doctrine supported judicial recognition of debtor default in civil litigation.
- Interest recovery was drastically reduced because contractual evidence lacked formal authentication.

Keywords: Notary's Preventive Function, Loan Agreement, Underhand Deed, Good Faith, Mortgage Right.

Published date: 2026-05-18

Pendahuluan

Sistem hukum perjanjian Indonesia menempatkan kesepakatan para pihak (*konsensualisme*) sebagai titik lahirnya suatu perikatan. Dalam praktiknya, prinsip ini sering disalahartikan sebagai kebebasan mutlak untuk mengabaikan aspek formal suatu perjanjian, termasuk keharusan pembuatan akta autentik di hadapan Notaris. Padahal, di balik formalitas tersebut tersimpan fungsi penjagaan legal dimana berkarakter pencegahan menghindari timbulnya perselisihan sebelum sengketa itu terjadi [1].

Pada mekanisme norma perdata Indonesia yang bermula Burgerlijk Wetboek (BW), perjanjian dimaknai sebagai sebuah kejadian dimana seseorang berikrar pada seseorang berbeda maupun dimana sepasang tersebut timbal berikrar guna menjalankan sebuah perkara [2]. Pasal 1320 KUHPerdata menetapkan empat syarat sahnya perjanjian: (1) kesepakatan para pihak; (2) kecakapan para pihak; (3) suatu hal tertentu; dan (4) suatu sebab yang halal [3]. Dua syarat pertama bersifat subjektif pelanggarannya menyebabkan perjanjian dapat dibatalkan (*vernietigbaar*)—sedangkan dua syarat terakhir bersifat objektif—pelanggarannya menyebabkan perjanjian batal demi hukum (*nietig*).

Asas *pacta sunt servanda* yang diatur dalam Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdata mempertegas seluruh kesepakatan dimana disusun dengan legal berlaku selaku peraturan untuk mereka menyusunnya [4]. Asas ini memberikan kepastian hukum sekaligus mengikat para pihak secara penuh atas kesepakatan yang telah dinyatakan, terlepas dari bentuk formalnya—baik akta autentik maupun akta di bawah tangan [5].

Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdata mengharuskan kesepakatan guna dijalankan bersama iktikad baik (*te goeder trouw*). Pada ajaran legal sipil, iktikad baik dibandingkan jadi 2 dimensi: iktikad baik subjektif, yang berkenaan dengan sikap batin para pihak pada saat lahirnya perjanjian, dan iktikad baik objektif, yang berkenaan dengan pelaksanaan perjanjian sesuai dengan standar kepatutan dan keadilan yang berlaku dalam masyarakat [4]. J. Satrio mendefinisikan iktikad baik objektif sebagai suatu penilaian dari luar diri para pihak terhadap pelaksanaan perjanjian, di mana hakim berwenang untuk mengkoreksi isi perjanjian apabila pelaksanaannya bertentangan dengan norma kepatutan [6].

Notaris, selaku petugas publik dimana berkuasa menyusun akta autentik, memiliki kedudukan sentral dalam sistem hukum perdata Indonesia. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya UUJN) mendefinisikan Notaris sebagai "pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya." [7]. Dalam konteks hukum perjanjian, fungsi Notaris tidak sekadar bersifat formal-administratif, melainkan menyentuh substansi perlindungan hukum para pihak melalui apa yang dalam doktrin disebut sebagai fungsi preventif (*preventieve rechtszorg*) [8].

UUJN mengartikan akta autentik selaku naskah dimana disusun dari maupun pada depan petugas-petugas publik dimana berwenang guna itu [7]. G.H.S. Lumban Tobing mengklasifikasikan fungsi Notaris menjadi dua dimensi utama: fungsi represif—yakni penyelesaian sengketa setelah sengketa terjadi—dan fungsi preventif (*preventieve rechtszorg*)—yakni pencegahan sengketa sebelum sengketa itu lahir melalui pembuatan akta yang cermat, sempurna, dan memenuhi kehendak para pihak sesuai hukum yang berlaku [9]. Fungsi preventif inilah yang menjadi nilai tambah fundamental dari keterlibatan Notaris dalam setiap transaksi hukum, khususnya transaksi bernilai ekonomis tinggi [10]. Pasal 15 ayat (1) UUJN memberi kekuasaan pada Notaris guna menyusun akta autentik terkait seluruh tindakan kesepakatan serta penentuan dimana diwajibkan peraturan perundang-undangan dan/atau yang diinginkan oleh dimana berkepentingan guna diungkapkan akta autentik [11]. Dalam konteks perjanjian pinjam-meminjam, keterlibatan Notaris tidak hanya menyediakan daya pengesahan yang sempurna (*volledig bewijs*), tetapi juga memastikan bahwa setiap klausula perjanjian telah memenuhi syarat-syarat hukum yang berlaku, termasuk mekanisme pengikatan jaminan yang memberikan hak eksekutorial kepada kreditur [12].

Kasus yang diputus oleh Pengadilan Negeri Wonosari dalam Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Wno menyajikan gambaran nyata tentang akibat hukum dari ketiadaan fungsi preventif tersebut. Koperasi Simpan Pinjam (KSP) Artha Mulia sebagai kreditur menyalurkan pinjaman sebesar Rp 1.750.000.000 kepada Agus Riyanto selaku debitur, yang seluruh proses perjanjian dan pengikatan jaminan berupa delapan Sertifikat Hak Milik (SHM) hanya didasarkan pada akta di bawah tangan tanpa pengikatan Hak Tanggungan [13].

Ketika debitur berhenti membayar sejak April 2015 dan pinjaman jatuh tempo pada 21 Februari 2019 tanpa pelunasan, kreditur terpaksa menempuh jalur litigasi—sebuah jalur yang justru memperlihatkan betapa rentan posisi hukum kreditur akibat ketiadaan akta autentik.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji tiga persoalan pokok: pertama, bagaimana keabsahan perjanjian di bawah tangan ditinjau dari syarat sahnya perjanjian; kedua, bagaimana prinsip iktikad baik berfungsi sebagai instrumen hukum dalam penilaian perilaku para pihak; dan ketiga, bagaimana ketiadaan fungsi preventif Notaris berdampak konkret terhadap posisi hukum kreditur dalam hal pembuktian, eksekusi jaminan, dan perhitungan ganti rugi. Urgensi kajian ini terletak pada masih tingginya praktik pembuatan perjanjian pinjaman bernilai besar tanpa akta autentik di lingkungan lembaga keuangan mikro, terutama koperasi simpan pinjam.

Metode

Kajian ini memakai pendekatan yuridis normatif, yakni kajian legal dimana dilaksanakan melalui metode mengkaji materi literatur maupun informasi tambahan selaku materi utama guna dikaji melalui metode melakukan pencarian atas ketentuan-

ketentuan serta bacaan dimana berhubungan dengan persoalan dimana dikaji [14]. Data yang digunakan mencakup bahan hukum primer berupa Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Wno, KUHPPerdata, UUJN, dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT); bahan hukum sekunder berupa doktrin, buku teks hukum, dan artikel ilmiah; serta bahan hukum tersier berupa kamus dan ensiklopedia hukum [15].

Pendekatan yang digunakan meliputi: (1) *pendekatan kasus (case approach)*, yaitu mengkaji *ratio decidendi* hakim dalam putusan a quo untuk menemukan argumentasi hukum yang relevan; dan (2) *pendekatan konseptual (conceptual approach)*, yakni beranjak dari dasar-dasar norma perjanjian, kenotariatan, dan hak jaminan kebendaan yang berkembang dalam doktrin erta yurisprudensi. Analisis dijalankan dengan kualitatif melalui teknik deskriptif-analitik guna mengidentifikasi norma, menganalisis penerapannya dalam kasus konkret, dan merumuskan simpulan yang bersifat preskriptif.

Hasil dan Pembahasan

A. Keabsahan Perjanjian di Bawah Tangan Ditinjau dari Pasal 1320 KUHPPerdata

Perjanjian yang menjadi objek sengketa dalam putusan a quo adalah Surat Perjanjian Pinjaman Nomor F1402036 tanggal 21 Februari 2014, yang ditandatangani oleh Agus Riyanto (Tergugat) dan Niken Sriningsih (Turut Tergugat I/istri Tergugat) di satu pihak, serta KSP Artha Mulia di pihak lain [13]. Dokumen ini merupakan akta di bawah tangan (*onderhandse akte*), yakni akta yang disusun serta ditandai oleh sejumlah anggota tanpa menyertakan Notaris atau pejabat berkuasa lainnya [16].

Hakim dalam putusan a quo melakukan pengujian keabsahan perjanjian berdasarkan keempat syarat Pasal 1320 KUHPPerdata secara komprehensif. Pertama, syarat sepakat terpenuhi karena terdapat bukti nyata adanya pencairan pinjaman sebesar Rp 1.750.000.000 yang diterima debitur (Bukti P-5) dan pembayaran cicilan sebanyak dua belas kali. Kedua, syarat kecakapan terpenuhi karena kedua pihak sudah dewasa serta bukan terletak pada bawah pengampuan. Ketiga, syarat hal tertentu terpenuhi karena objek perjanjian—pinjam-meminjam uang—adalah jelas dan dapat dinilai dengan uang. Keempat, syarat sebab halal terpenuhi karena kegiatan pinjam-meminjam uang adalah perbuatan hukum yang tidak dilarang (Pasal 1754 KUHPPerdata) [13].

Dari sini tampak bahwa keabsahan suatu perjanjian dalam sistem hukum Indonesia ditentukan semata-mata oleh terpenuhinya syarat materiil Pasal 1320 KUHPPerdata, bukan oleh bentuk formalnya. Perjanjian pinjam-meminjam tidak termasuk dalam kategori perjanjian yang oleh undang-undang diharuskan dibuat dalam bentuk tertentu (*perjanjian formal*). Namun demikian, keabsahan ini tidak serta-merta berarti perjanjian tersebut memberikan penjagaan legal dimana maksimal demi sejumlah anggota—terutama bagi kreditur.

Perbandingan dasar antar akta autentik serta akta di bawah tangan berada pada daya pengesahannya. Berdasarkan Pasal 1868 KUHPPerdata, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*), mengikat (*bindende bewijskracht*), dan memaksa (*dwingende bewijskracht*) bagi hakim. Sebaliknya, akta di bawah tangan baru memiliki kekuatan pembuktian sempurna jika isinya tidak disangkal oleh pihak yang bersangkutan [17].

Dalam kasus a quo, ketidakhadiran Tergugat di persidangan—yang secara hukum dimaknai sebagai tidak adanya bantahan—memang membuat akta di bawah tangan tersebut dapat diterima sebagai bukti. Akan tetapi, konteks ini tidak mengubah fakta bahwa tanpa pihak Tergugat yang kooperatif, pembuktian kreditur akan jauh lebih sulit.

B. Penerapan Prinsip Iktikad Baik dalam Putusan a Quo

Salah satu aspek paling menarik dari putusan a quo adalah penerapan prinsip iktikad baik sebagai instrumen penilaian perilaku debitur. Hakim secara eksplisit menyatakan bahwa tindakan Tergugat yang tidak pernah lagi membayar angsuran sejak April 2015, mengambil kembali enam dari delapan sertifikat jaminan, dan sama sekali tidak merespons tiga surat peringatan menunjukkan bahwa "*tidak ada itikad baik dari Tergugat.*" [13].

Penerapan iktikad baik dalam dimensi objektifnya ini mencerminkan fungsi hakim sebagai penerapan standar kepatutan yang berlaku dalam masyarakat. Agus Yudha Hernoko menyatakan bahwa iktikad baik dalam pelaksanaan perjanjian bukan sekadar keharusan etika namun keharusan legal dimana mampu dipaksakan oleh pengadilan, termasuk sebagai dasar penilaian wanprestasi [18]. *Dalam kasus a quo, debitur tidak hanya gagal memenuhi prestasi—mengembalikan uang beserta bunganya—tetapi juga secara aktif memanfaatkan situasi dengan mengambil kembali sebagian besar jaminan selagi cicilan masih berjalan, lalu menghilang tanpa kabar.*

Konstruksi wanprestasi dalam putusan ini didasarkan pada Pasal 1238 KUHPPerdata, yang mengharuskan adanya pernyataan lalai (ingebrekestelling) melalui surat perintah atau akta sejenisnya sebelum debitur dapat dinyatakan wanprestasi [19]. KSP Artha Mulia telah memenuhi syarat ini dengan menerbitkan tiga surat peringatan pada Januari 2019. Hakim kemudian menyimpulkan bahwa karena Tergugat "hanya melaksanakan prestasi sebagian dan telah dilakukan teguran pula oleh Penggugat untuk melaksanakannya sebagai pernyataan lalai, namun tidak dilaksanakan," maka Tergugat terbukti melakukan wanprestasi [13].

Namun demikian, penerapan prinsip iktikad baik dalam putusan ini juga memperlihatkan dimensi lain yang justru tidak

menguntungkan kreditur: hakim menolak tuntutan denda sebesar Rp 19.440.917.956 dengan argumentasi bahwa hukum perdata hanya mengenal ganti rugi dalam bentuk biaya, rugi, dan bunga (Pasal 1243 jo. 1246 KUHPperdata)—bukan denda [20]. Di sinilah terlihat bahwa tanpa bimbingan Notaris dalam perumusan klausula perjanjian, kreditur merumuskan "denda" sebagai instrumen tekanan yang justru tidak dapat ditegakkan secara hukum [21].

C. Implikasi Ketidadaan Hak Tanggungan terhadap Posisi Hukum Kreditur

Aspek paling krusial yang memperlihatkan konsekuensi dari ketidadaan fungsi preventif Notaris adalah tidak terdaptarnya Hak Tanggungan atas delapan SHM yang dijaminakan. Saksi kunci Yuyun Rahmawati, bagian operasional KSP Artha Mulia, menyatakan secara tegas di bawah sumpah bahwa "*setahu Saksi Sertifikat yang dijaminakan tidak ada hak tanggungannya.*" [13] Pernyataan ini mengkonfirmasi bahwa pengikatan jaminan hanya dilakukan melalui penyerahan fisik sertifikat kepada kreditur—suatu mekanisme yang tidak dikenal dalam hukum jaminan kebendaan Indonesia.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) menetapkan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah hak milik, hak guna usaha, dan hak guna bangunan wajib dijalankan melalui penyusunan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang lalu didaftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) [22]. Boedi Harsono menegaskan bahwa Hak Tanggungan baru lahir ketika didaftarkan —bukan pada saat APHT ditandatangani [23]. Tanpa tahapan ini, tidak ada Hak Tanggungan yang lahir, sehingga tidak ada pula hak preferens kreditur atas objek jaminan.

Konsekuensi hukum dari ketidadaan Hak Tanggungan ini sangat signifikan. Pertama, kreditur kehilangan hak eksekutorial untuk menjual objek jaminan melalui lelang langsung di hadapan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) tanpa harus melalui proses gugatan di pengadilan [24]. Kedua, kreditur tidak memiliki hak prioritas (*droit de preference*) atas hasil eksekusi jaminan dibandingkan kreditur lain apabila debitur memiliki utang kepada pihak lain pula [25]. Ketiga—dan ini yang paling nyata dalam kasus a quo—kreditur tidak dapat mengajukan permohonan sita jaminan yang valid atas objek yang sudah ada dalam penguasaannya, karena sertifikat telah berada di tangan kreditur bukan atas dasar Hak Tanggungan melainkan hanya atas dasar penyerahan fisik [13].

Hakim dalam putusan a quo dengan tegas menolak petitum sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diajukan penggugat dengan pertimbangan bahwa objek yang dimohonkan sita "tidak ada satu bukti apapun dan alasan apapun" untuk dikhawatirkan akan digelapkan atau dialihkan, mengingat sertifikat tersebut memang sudah berada dalam penguasaan kreditur. Ironisnya, penguasaan fisik sertifikat yang dimaksudkan sebagai bentuk "jaminan informal" justru menjadi alasan hakim untuk menolak mekanisme perlindungan formal.

D. Implikasi terhadap Perhitungan Ganti Rugi dan Perbandingan Tuntutan dengan Putusan

Putusan a quo memberikan pelajaran berharga tentang pentingnya perumusan klausula perjanjian yang cermat—sebuah fungsi yang secara inheren dimiliki oleh Notaris dalam kapasitas preventifnya. Penggugat menuntut total ganti rugi sebesar Rp 21.599.917.956, terdiri dari pokok Rp 879.000.000, bunga tertunggak Rp 1.280.000.001, dan denda Rp 19.440.917.956. Hakim mengabulkan hanya Rp 937.666.666—sekitar 4,3% dari total tuntutan [13].

Dua komponen tuntutan yang ditolak mencerminkan kelemahan struktural perjanjian yang tidak disusun dengan bantuan Notaris. Pertama, tuntutan bunga sebesar Rp 1,28 miliar yang dihitung berdasarkan suku bunga flat 18% per tahun hingga tanggal jatuh tempo. Hakim menilai angka ini bukan ditopang oleh sarana evidensi dimana cukup serta justru mengacu pada lampiran surat peringatan yang hanya menyebutkan tunggakan bunga Rp 58.666.666—selisih yang mencerminkan ketidakcermatan pencatatan keuangan yang seharusnya dapat diantisipasi dengan klausula yang jelas dan terverifikasi oleh Notaris [13]. Kedua, tuntutan denda Rp 19,4 miliar yang sama sekali tidak dikenal dalam sistem hukum perdata Indonesia sebagai komponen ganti rugi akibat wanprestasi. Klausula denda ini tidak dapat ditegakkan sebagai tuntutan wanprestasi—meskipun dalam praktiknya Notaris dapat merumuskannya sebagai klausula penalti yang sah sepanjang dibingkai dalam kerangka Pasal 1243 KUHPperdata [20].

Adapun mengenai pembebanan tanggung jawab kepada para Turut Tergugat, hakim memberikan penegasan penting berdasarkan asas relativitas perjanjian (*res inter alios acta*): perjanjian semata membelenggu anggota-anggota yang menyusunnya (Pasal 1338 ayat 1 KUHPperdata). Turut Tergugat II hingga V, yang berkedudukan sebagai ahli waris pemilik SHM No. 616 (Karjiyo/ayah Tergugat), tidak terikat oleh perjanjian dan karenanya tidak dapat dihukum untuk membayar kewajiban finansial debitur. Hanya Tergugat dan Turut Tergugat I (istri yang turut menandatangani perjanjian) yang terikat [13].

E. Peran Notaris Yang Seharusnya: Sebuah Analisis Preventif

Mencermati seluruh permasalahan hukum yang muncul dalam putusan a quo, terdapat setidaknya empat peran preventif konkret yang seharusnya dimainkan oleh Notaris apabila perjanjian ini dibuat secara autentik [26].

Pertama, Notaris akan memastikan pengikatan jaminan dilakukan sesuai hukum. Dalam hal jaminan berupa tanah bersertifikat, Notaris yang juga berkapasitas sebagai PPAT berkewajiban untuk menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta mendatakannya ke BPN. Lahirnya Hak Tanggungan akan memberikan kreditur hak eksekutorial yang kuat tanpa harus melalui proses gugatan, sehingga dapat mempersingkat dan mempermudah pemulihan kerugian apabila terjadi

wanprestasi [25].

Kedua, Notaris akan merumuskan klausula bunga dan penalti secara cermat dan dapat dibuktikan. Salah satu konsekuensi termahal dari ketiadaan akta autentik dalam kasus ini adalah ditolaknya tuntutan bunga Rp 1,28 miliar karena tidak dapat dibuktikan secara hukum. Notaris akan memastikan bahwa metode perhitungan bunga, tanggal jatuh tempo, dan mekanisme penetapan denda dirumuskan secara transparan dan konsisten dengan ketentuan Pasal 1243–1246 KUHPerdara, sehingga dapat dieksekusi sepenuhnya apabila terjadi sengketa [27].

Ketiga, Notaris akan menyediakan penjelasan legal terhadap sejumlah anggota sebelum penandatanganan akta. Pasal 16 ayat (1) huruf a UUJN mewajibkan Notaris untuk berperilaku terpercaya lugas teliti independen bukan memihak serta melindungi kepentingan anggota dimana berhubungan di tindakan legal. Pada konteks ini, Notaris akan menjelaskan risiko hukum penggunaan jaminan orang lain (SHM atas nama Karjiyo) yang tidak terikat dengan Hak Tanggungan, serta konsekuensi wanprestasi bagi para pihak [26].

Keempat, keterlibatan Notaris akan menciptakan kepastian hukum yang menghalangi munculnya celah interpretasi. Roscoe Pound, yang dikutip dalam pertimbangan hakim putusan a quo, menyatakan tugas utama hukum ialah sebagai rekayasa sosial (law as tool of social engineering). Dalam konteks kenotariatan, Notaris menjalankan fungsi rekayasa sosial preventif itu: menciptakan dokumen yang menutup celah interpretasi sebelum sengketa lahir, sehingga litigasi menjadi pilihan terakhir, bukan pilihan utama [28].

Simpulan

Berdasarkan analisis yang telah diuraikan, penelitian ini menghasilkan tiga kesimpulan utama. *Pertama*, perjanjian pinjaman di bawah tangan dalam kasus Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Wno dinyatakan sah berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara karena memenuhi keempat syarat materiil perjanjian. Keabsahan ini bersifat terbatas: ia tidak memberikan kekuatan eksekutorial yang setara dengan akta autentik, dan secara signifikan melemahkan posisi kreditur dalam hal pembuktian nilai ganti rugi.

Kedua, prinsip iktikad baik (Pasal 1338 ayat 3 KUHPerdara) berfungsi secara efektif sebagai instrumen koreksi perilaku debitur dalam putusan ini. Hakim menggunakan prinsip ini untuk menyatakan wanprestasi Tergugat meskipun bukti formal relatif terbatas. Namun, prinsip yang sama tidak dapat menutup kerugian substansial kreditur akibat ditolaknya tuntutan bunga dan denda—dua komponen yang seharusnya dapat diklaim penuh apabila perjanjian disusun dengan bantuan Notaris.

Ketiga, ketiadaan fungsi preventif Notaris terbukti menimbulkan kerugian berlapis bagi kreditur: (a) tidak adanya Hak Tanggungan yang sah menghilangkan hak eksekutorial; (b) klausula denda senilai Rp 19,4 miliar tidak dapat dieksekusi karena tidak dikenal dalam hukum perdata; (c) tuntutan bunga Rp 1,28 miliar dikoreksi menjadi hanya Rp 58,6 juta karena lemahnya bukti; dan (d) sita jaminan ditolak meskipun kreditur menguasai sertifikat secara fisik. Keempat kerugian ini bersifat kumulatif dan seluruhnya dapat dicegah apabila sejak awal perjanjian dibuat di hadapan Notaris yang berwenang.

Penelitian ini merekomendasikan: (1) perlunya penguatan regulasi yang mewajibkan pembuatan akta autentik untuk perjanjian pinjam-meminjam di atas nilai tertentu, khususnya yang melibatkan lembaga keuangan mikro; (2) perlunya program edukasi hukum bagi pengelola koperasi simpan pinjam mengenai mekanisme pengikatan jaminan yang sah; dan (3) perlunya pembentukan tarif jasa Notaris yang terjangkau untuk transaksi keuangan mikro agar keterlibatan Notaris tidak menjadi hambatan ekonomis bagi masyarakat lapis bawah.

References

1. S. Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*. Yogyakarta, Indonesia: Liberty, 1993.
2. R. Subekti, *Hukum Perjanjian*. Jakarta, Indonesia: Intermedia, 2009.
3. Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1320*. Jakarta, Indonesia: Staatsblad No. 23, 1847.
4. Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1338 Ayat (3)*. Jakarta, Indonesia: Staatsblad No. 23, 1847.
5. M. D. Badruzaman, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan dengan Penjelasan*. Bandung, Indonesia: Alumni, 2006.
6. J. Satrio, *Hukum Perikatan: Perikatan pada Umumnya*. Bandung, Indonesia: Alumni, 1999.
7. Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*. Jakarta, Indonesia: Sekretariat Negara Republik Indonesia, 2014.
8. H. Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung, Indonesia: Refika Aditama, 2011.
9. G. H. S. L. Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta, Indonesia: Erlangga, 1999.
10. H. Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. Bandung, Indonesia: Citra Aditya Bakti, 2014.
11. Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris*. Jakarta, Indonesia: Sekretariat Negara Republik Indonesia, 2014.
12. H. Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*. Bandung, Indonesia: Refika Aditama, 2009.
13. *Pengadilan Negeri Wonosari, Putusan Nomor 44/Pdt.G/2021/PN Wno*. Wonosari, Indonesia: Pengadilan Negeri Wonosari, 2021.
14. P. M. Marzuki, *Penelitian Hukum*, Rev. ed. Jakarta, Indonesia: Kencana, 2016.
15. S. Soekanto and S. Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, 15th ed. Jakarta, Indonesia: Rajawali Pers, 2013.
16. T. T. Kie, *Studi Notariat dan Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta, Indonesia: Ichtar Baru Van Hoeve, 2007.

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June

DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14206

17. S. Mertokusumo, *Mengenal Hukum*. Yogyakarta, Indonesia: Liberty, 2007.
18. A. Y. Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*. Jakarta, Indonesia: Kencana Prenada Media Group, 2018.
19. Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1238*. Jakarta, Indonesia: Staatsblad No. 23, 1847.
20. Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1243 juncto Pasal 1246*. Jakarta, Indonesia: Staatsblad No. 23, 1847.
21. M. D. Badruzaman, T. Soenandar, F. Djamil, S. R. Sjahdeini, and H. Soeprapto, *Kompilasi Hukum Perikatan*. Bandung, Indonesia: PT Citra Aditya Bakti, 2001.
22. Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan*. Jakarta, Indonesia: Sekretariat Negara Republik Indonesia, 1996.
23. B. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta, Indonesia: Universitas Trisakti, 2013.
24. Indonesia, *Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Pasal 2 tentang Hak Tanggungan*. Jakarta, Indonesia: Sekretariat Negara Republik Indonesia, 1996.
25. A. Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta, Indonesia: Sinar Grafika, 2010.
26. Indonesia, *Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris Pasal 16A*. Jakarta, Indonesia: Sekretariat Negara Republik Indonesia, 2014.
27. H. Budiono, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Bandung, Indonesia: Citra Aditya Bakti, 2010.
28. R. Pound, *An Introduction to the Philosophy of Law*. New Haven, CT, USA: Yale University Press, 1922.