

## KATA PENGANTAR

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadirat Allah SWT karena hanya berkat limpahan rahmat, hidayah, dan ridhoNya. Demikian juga shalawat juga salam penulis sampaikan kepada Nabi Muhammad SAW serta para sahabatnya sehingga penulis mampu menyelesaikan tugas akhir ini yang berjudul **“Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Objeknya Diagunkan Di Bank (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 194/Pdt.G/2020/PN.Bdg)”**. Penulisan tugas akhir ini merupakan persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Strata Dua (S2) Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.

Tugas Akhir ini tidak akan terselesaikan dan menjadi berarti bagi penulis tanpa segala dukungan, bantuan, dan bimbingan dari berbagai pihak. Sehingga pada kesempatan ini, penulis menyampaikan terima kasih setulus-tulusnya dan penghargaan kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Bintan Saragih, S.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan.
2. Ibu Dr. Susi Susantijo, S.H., L.LM., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Pelita Harapan
3. Bapak Assoc. Prof. Dr. Jamin Ginting, S.H, MH, M.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan penuh kesabaran dan ketelitian, memberikan berbagai kritik dan masukan yang sangat berarti

bagi kemajuan penulis, juga telah meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran di tengah-tengah kesibukan beliau.

4. Semua dosen yang telah mengajar penulis selama mengikuti perkuliahan di Universitas Pelita Harapan.
5. Staf karyawan Program Studi Magister Kenotariatan dan Perpustakaan yang telah membantu penulis dalam kegiatan administratif dan penelitian.
6. Istri saya tersayang Rahma Radianti, dan anak saya tercinta Aqilla Naira Zahrani Siregar yang selalu memberikan kesabaran, kekuatan, dorongan serta penghiburan kepada saya dalam melewati masa-masa sulit selama ini saat menyelesaikan tugas akhir sembari terus berkerja. Tanpa kasih sayang dan dukungan istri, saya tidak akan sanggup melewati kesulitan dan cobaan yang ada.
7. Kedua orang tua saya, Kholidun Siregar dan Nurhamidah Sihombing, serta bapak dan ibu mertua, (alm.) Aditiawarman Zein dan Mitha Liberty, atas seluruh doa, perjuangan dan segenap kasih sayang dalam merawat, mendampingi, dan mendidik penulis hinga sampai saat ini.
8. Kakak dan adik saya, dr. Citra Raditha SpA(K), M.Budi Wirawan, Raditya Pratama, Mega Novelia, dr. Danny Maesadatu SpOg, drg. Gita Radiananda, Ivan Rezky Khoirullah, Arini Hapsari, Febriano Siregar, Kartika Putri, dan Aflahakim Siregar, atas seluruh doa dan dukungannya serta keponakan tersayang.
9. Teman-teman seperjuangan khususnya Angkatan Magister Kenotariatan Weekend A batch 13 Universitas Pelita Harapan.

10. Semua pihak yang telah banyak membantu dan tidak dapat penulis sebutkan satu persatu terutama Indra Alamsyah, Rizkyka Dwi Dharma, dan Arif Moduto, yang selalu siap sedia membantu dan memberikan motivasi untuk tetap semangat dalam merampungkan penulisan Tugas Akhir ini. Tak terlupakan, kepada setiap orang yang telah memberikan kontribusi dalam kehidupan Penulis, baik secara langsung maupun tidak langsung hingga saat ini, disertai permohonan maaf karena tidak dapat disebutkan satu per satu.

Penulis menyadari bahwa karya ilmiah ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, saran dan kritik yang membangun sangat diharapkan untuk penelitian lanjutan di masa mendatang. Akhir kata, semoga karya ilmiah ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan Ilmu Hukum.

Jakarta, 4 Agustus 2021

Penulis

(Irvan Rezky Amirullah)

## DAFTAR ISI

	halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
PERNYATAAN KEASLIAN KARYA TUGAS AKHIR.....	ii
PERNYATAAN DAN PERSETUJUAN UNGGAH TUGAS AKHIR.....	ii
PERSETUJUAN DOSEN PEMBIMBING TUGAS AKHIR.....	iii
PERSETUJUAN TIM PENGUJI TUGAS AKHIR.....	iv
ABSTRAK.....	v
ABSTRACT.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	11
1.3 Tujuan Penelitian.....	11
1.4 Manfaat Penelitian.....	12
1.5 Sistematika Penulisan.....	13
BAB II LANDASAN TEORI DAN KONSEPTUAL.....	15
2.1 Landasan Teori .....	15
2.1.1 Teori Keadilan.....	15
2.1.2 Teori Perlindungan Hukum.....	16
2.2 Landasan Konseptual.....	19

2.2.1 Perjanjian.....	19
2.2.1.1 Asas-Asas Perjanjian.....	20
2.2.1.2 Syarat Sah Perjanjian.....	24
2.2.1.3 Prestasi dan Wanprestasi.....	27
2.2.1.4 Berakhirnya Perjanjian.....	29
2.2.2 Perjanjian Jual Beli.....	36
2.2.2.1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli.....	39
2.2.3 Tanah.....	42
2.2.3.1 Hak Atas Tanah .....	43
2.2.3.2 Pendaftaran Tanah.....	46
2.2.4 Peralihan Hak Atas Tanah.....	48
2.2.5 Hukum Jaminan .....	51
2.2.5.1 Jenis Jaminan.....	52
2.2.5.2 Klasifikasi Jaminan.....	55
2.2.5.3 Hak Tanggungan.....	55
<b>BAB III METODOLOGI PENELITIAN.....</b>	<b>59</b>
3.1 Jenis Penelitian.....	60
3.2 Jenis dan Sumber Data.....	63
3.3 Cara Perolehan Data.....	64
3.4 Jenis Pendekatan.....	66
3.5 Analisis Data.....	68
<b>BAB IV ANALISIS DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>70</b>

4.1	Kepastian Hukum Atas Pengalihan Hak / Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas.....	70
4.1.1	Kronologis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 194/Pdt.G/2020/PN.Bdg.....	70
4.1.2	Analisis Kasus Putusan Terhadap Kepastian Hukum Atas Peralihan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Dalam PPJB Lunas .....	73
4.2	Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas Yang Objeknya Diagunkan Di Bank Oleh Pihak Developer.....	86
4.2.1	Analisis Kasus Putusan Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Dalam Pelaksanaan PPJB Lunas Yang Objeknya Diagunkan Di Bank Oleh Pihak Developer .....	89
BAB V KESIMPULAN DAN SARAN.....		98
5.1	Kesimpulan.....	98
5.2	Saran.....	100
DAFTAR PUSTAKA.....		102
LAMPIRAN		

## DAFTAR LAMPIRAN

**Lampiran 1** : Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor  
194/Pdt.G/2020/PN.Bdg

