

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1 Latar Belakang Masalah**

Di Indonesia, tanah merupakan salah satu komponen penting dalam kehidupan bermasyarakat. Umumnya, tanah dapat dimanfaatkan melalui hak yang diberikan kepada subjek hukumnya. Tanah merupakan suatu aset yang sangat berharga dan tak jarang akibat hal tersebut terjadi suatu sengketa. Berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kepemilikan tanah wajib dilekatkan dengan suatu hak yang biasa disebut dengan hak atas tanah. Hak atas tanah adalah hak yang dapat diberikan dan dimiliki oleh orang-orang, baik secara mandiri maupun bersama-sama serta dapat dimiliki oleh badan hukum. Hak atas tanah ini dimaksudkan memberi kewenangan kepada seseorang untuk mempergunakan tanah tersebut. Hal ini tentunya selaras dengan hak kebendaan secara pribadi yang diatur dalam Pasal 28H ayat 4 Undang-Undang Dasar Republik Negara Indonesia tahun 1945 (“UUD NRI 1945”) yang menyatakan bahwa “Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-sewenang oleh siapapun”.

Dari rumusan ini, ditarik satu pokok utama bahwa Indonesia memberikan jaminan untuk seluruh lapisan masyarakat agar mendapatkan kesejahteraan dan perlindungan berupa hak untuk memiliki kepunyaan berupa tanah secara pribadi dan tidak dapat diambil secara sewenang-wenang. Pernyataan sewenang-wenang ini berjalan lurus dengan UUD NRI 1945 yang menyatakan

bahwa hak adalah suatu yang melekat dan tidak dapat diambil secara sewenang-wenang, kecuali hak atas tanah terkait dilakukan jual beli, tukar menukar, hibah, pemecahan bidang tanah, pemberian menurut adat, pemasukan dalam Perusahaan atau *inbreng*, dan hibah wasiat atau *legaat* oleh pemiliknya.<sup>1</sup>

Dalam era kehidupan masyarakat modern yang ditandai dengan dinamika yang serba cepat, perkembangan kegiatan pembangunan serta peningkatan transaksi jual beli berlangsung secara pesat. Kondisi tersebut mendorong individu, dalam posisinya sebagai konsumen, untuk semakin membutuhkan ketersediaan dana guna memenuhi berbagai kebutuhan hidup. Secara umum, upaya pemenuhan kebutuhan tersebut dilakukan melalui berbagai mekanisme, termasuk di antaranya dengan mengakses sumber pembiayaan.<sup>2</sup> Salah satu perwujudan dari hal ini adalah peralihan hak atas tanah yang sering dilakukan oleh masyarakat melalui transaksi jual beli. Dalam transaksi jual beli tanah dan/atau bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian/ perikatan yang mana terdapat persetujuan/kesepakatan antara para pihak yang saling mengikatkan diri dengan pihak lainnya untuk melakukan penyerahan suatu kebendaan dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan. Oleh karenanya, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya yakni penjual dan pembeli.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Dian Ekawati, *et.al*, “Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia”, Jurnal Abdi Masyarakat Program Studi Teknik Informatika Universitas Pamulang, Vol. 2 Nomor 1, hal. 97.

<sup>2</sup> Gunawan Wijaya, *et.al*, *Seri Hukum Bisnis dan Jamin Fidusia*, (Jakarta: Raja Grafindo, 2001), hal. 73.

<sup>3</sup> Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, “Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik”, Jurnal Konstitusi, Vol.15 No. 4 Desember 2018, hal. 2-3.

Menurut Gustav Radburch, terdapat 3 (tiga) tujuan hukum yakni:<sup>4</sup> a. Kepastian hukum; b. Keadilan; dan c. kemanfaatan. Ketiga tujuan ini memiliki keterkaitan dengan pengalihan hak atas tanah, dimana dalam pengalihan atas tanah harus memenuhi ketiga tujuan hukum tersebut agar dapat memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi para pihak. Dalam praktiknya, proses transaksi jual beli ini memerlukan jaminan perlindungan hukum, khususnya di sektor pelayanan jasa publik yang mengalami perkembangan pesat seiring dengan meningkatnya kebutuhan Masyarakat terhadap layanan tersebut. Perlindungan hukum ini menjadi penting agar setiap transaksi yang dilakukan memiliki kepastian hukum dan sah secara legal sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam pelayanan jasa publik, terdapat layanan jasa yang disediakan salah satunya adalah notaris.

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), notaris adalah orang yang ditunjuk dan diberi kuasa oleh Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, akta, dan sebagainya. Peran notaris dalam sektor pelayanan jasa adalah sebagai pejabat yang berwenang yang memiliki wewenang oleh negara untuk memberikan layanan kepada masyarakat dalam bidang hukum keperdataan khususnya membuat akta autentik sebagaimana ternyata dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (“UU 2/2014”) yang berbunyi:

---

<sup>4</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hal. 19.

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.”

Sebagaimana telah disebutkan bahwa notaris memiliki wewenang untuk membuat akta autentik telah termaktub dalam Pasal 15 UU 2/ 2014 yang berbunyi:

“Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang”

Bentuk perjanjian, perikatan, atau suatu kesepakatan yang dibuat oleh Notaris memiliki 3 (tiga) bentuk yakni akta notarial, legalisasi, dan *waarmerking*, dimana ketiga bentuk tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang berbeda. Akta notarial memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat dalam bentuk yang ditentukan menurut undang-undang dan dibuat dihadapan notaris, sementara 2 (dua) bentuk lainnya dianggap sebagai surat dibawah tangan.<sup>5</sup> Produk hukum yang dikeluarkan oleh seorang notaris yakni akta yang bersifat autentik. Akta autentik dedefinisikan dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerdato”) yang berbunyi:

“Akta Autentik adalah suatu akta yang di dalam bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawaipegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya”

---

<sup>5</sup> Zunita Sari, *et.al*, *Tinjauan Hukum Terhadap Peran Notaris dalam Pembuatan Perjanjian Perikatan Jual Beli (Studi di Kantor Notaris Ny. Susilowati Acmad, S.H)*, (Yogyakarta: Fakultas Ilmu Hukum, 2021), hal. 15

Berkenaan dengan akta autentik, salah satu akta autentik yang dibuat oleh notaris dalam menjalankan praktik jual beli hak atas tanah adalah dengan didasarkan pada perjanjian. Menurut Black's Law Dictionary, perjanjian adalah suatu persetujuan antara dua orang atau lebih dimana menimbulkan suatu kewajiban untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu secara sebagian.<sup>6</sup> Hakikatnya, menurut KUHPerdota, perjanjian adalah perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>7</sup> Dasar dari pelaksanaan Perjanjian tertuang dalam Pasal 1320 KUHPerdota, yakni kesepakatan dari mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan adanya sebab yang halal. Perjanjian mengandung asas *pacta sunt servanda* sebagaimana termaktub dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdota yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Berdasar pada asas tersebut, setiap orang dapat membuat perjanjian dengan substansi yang diinginkan dan dikehendaki oleh para pihak dan berlaku sebagai undang-undang sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan undang-undang, kesusilaan dan ketertiban umum.

Ketentuan jual beli dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UU 5/ 1960") harus dilaksanakan secara tunai, terang dan riil (nyata). Namun dalam kenyataannya, tidak setiap jual beli dilangsungkan secara tunai, sehingga membuat jual beli yang belum

---

<sup>6</sup> Salim HS, *Perkembangan Hukum Kontrak Innominat di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hal. 16

<sup>7</sup> Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

dapat dilaksanakan secara tunai membutuhkan perjanjian pendahuluan yaitu dengan dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (“PPJB”), di karenakan belum dapat membuat Akta Jual Beli (“AJB”) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“PPAT”) yang berwenang membuatnya. Beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris / PPAT, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik asli sertifikat tanah, penandatanganan AJB, validasi, dan sebagainya. Akan tetapi, dikarenakan suatu hal, proses AJB tersebut terkendala misalnya salah satu pihak pada waktu tertentu tidak bisa hadir, atau status objek jual beli masih dijaminkan atau diagunkan di bank, atau objek jual beli masih proses pemecahan sertifikat, dan sebagainya.<sup>8</sup>

Pada dasarnya, undang-undang tidak mengatur secara khusus mengenai ketentuan PPJB, namun PPJB termasuk dalam hukum perjanjian karena memiliki sifat terbuka sesuai dengan Buku III KUHPerdara, sehingga PPJB merupakan salah satu produk hukum yang lahir daripadanya. PPJB mengandung janji-janji yang harus dipenuhi terlebih dahulu oleh salah satu pihak atau para pihak sebelum dapat dilakukannya perjanjian pokok (AJB) yang merupakan tujuan akhir para pihak.<sup>9</sup> Diketahui, salah satu syarat pembuatan PPJB adalah wajib dinyatakan dalam akta notaris. Hal ini tertuang dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian 5 Pendahuluan Jual Beli Rumah (“PERMEN 11/PRT/M/2019”) berisikan sebagai berikut:

“Perjanjian Pendahuluan Jual Beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang selanjutnya disebut PPJB adalah

---

<sup>8</sup> Alfiansyah, I Nyoman Nurjaya, Sihabudin, “Urgency Hinding Sale Agreement Deed Of Land That Made By Notary”, Tesis, Malang: Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2020, hal.7

<sup>9</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2005), hal. 14.

kesepakatan antara pelaku pembangunan dan setiap orang untuk melakukan jual beli rumah atau satuan rumah susun yang dapat dilakukan oleh pelaku pembangunan sebelum pembangunan untuk rumah susun atau dalam proses pembangunan untuk rumah tunggal dan rumah deret yang dinyatakan dalam akta Notaris.”

Berdasarkan pasal tersebut diatas, maka notaris memiliki kewenangan untuk membuat PPJB yang dijadikan sebagai kesepakatan awal para pihak yang dituangkan secara tertulis dihadapan notaris. Dengan demikian, meskipun PPJB merupakan perjanjian awal dikarenakan adanya administrasi yang belum terselesaikan, namun, PPJB tetap dinyatakan sebagai perjanjian obligator yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak untuk melaksanakan isi perjanjian yang merupakan kesepakatan para pihak karena dilandaskan pada KUHPerdara yang secara langsung mengatur bahwa PPJB memiliki perlindungan dan kepastian hukum.<sup>10</sup>

Penyusunan PPJB didasarkan pada pernyataan para pihak dalam mengikat diri dalam suatu perbuatan hukum jual beli atas tanah berikut segala sesuatu yang melekat pada tanah-tanah tersebut. Diketahui, PPJB memiliki 2 (dua) jenis yakni PPJB lunas dan PPJB tidak lunas. PPJB lunas disusun apabila seluruh harga jual telah dibayarkan secara penuh oleh pembeli kepada penjual, namun pelaksanaan AJB belum dapat dilakukan. Penundaan tersebut umumnya disebabkan oleh belum diselesaikannya kewajiban perpajakan terkait transaksi jual beli atau karena sertifikat hak atas tanah masih dalam proses pengurusan, serta alasan administratif lainnya. Sementara itu, PPJB tidak lunas dibuat dalam hal pembayaran harga jual belum diterima secara keseluruhan oleh penjual. Dalam ketentuan-ketentuan

---

<sup>10</sup> Subekti, *et.al*, *Kitab-Undang-Undang Hukum Perdata*. (Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 2008) hal. 3

pada PPJB jenis ini, paling tidak dicantumkan besaran uang muka yang telah diserahkan pada saat penandatanganan akta, mekanisme pembayaran secara bertahap atau termin, waktu pelunasan, serta sanksi yang disepakati apabila terjadi wanprestasi oleh salah satu pihak. PPJB tidak lunas ini wajib ditindaklanjuti dengan pembuatan AJB setelah seluruh kewajiban pembayaran diselesaikan.<sup>11</sup>

Pembuatan PPJB dalam bentuk PPJB lunas diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli sehingga apabila semua persyaratan terpenuhi maka tanpa kehadiran penjualpun sudah terwakili atas kuasa tersebut untuk menjual kepada pembeli.<sup>12</sup> Kuasa Menjual merupakan kuasa dari pemilik tanah selaku penjual kepada pembeli dimana pembeli dikemudian hari dapat menjual kepada pihak lain tanpa memerlukan bantuan hukum penjual atau dalam hal ini digunakan untuk menjual kepada dirinya pembeli sendiri untuk kepentingan peralihan hak atas tanah dan bangunan tersebut sebagai obyek perjanjian tersebut.<sup>13</sup>

Problematika PPJB terus berkembang dalam dinamika kehidupan masyarakat. Saat ini hubungan hukum yang dilakukan antar individu dalam melakukan perjanjian seringkali melebihi kewenangannya. Pada prakteknya, penggunaan akta kuasa menjual yang penerima kuasanya bertindak sebagai penjual sekaligus pembeli dipergunakan dalam PPJB tidak lunas yang

---

<sup>11</sup> Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta Unissula* Vol.4, No. 4, 2017, hal. 625.

<sup>12</sup> Leny Kurniawati, "Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Menjual Sebagai Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Hak Atas Tanah", *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, 2018, hal. 9

<sup>13</sup> Raymond Aristyo, "Tanggung Jawab Notaris terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa untuk Menjual sebagai Jaminan terjadinya Utang Piutang", *Jurnal Kertha Semaya*, Vol. 9, No. 12, 2021, hlm. 2417.

kemudian merugikan si penjual karena penerima kuasa menyalahgunakan kuasa yang diberikan untuk kepentingannya sendiri. Meskipun dalam klusula PPJB dibuatkan bahwa kuasa berlaku jika PPJB telah lunas, namun adapun ditemukan beberapa permasalahan tentang penerima kuasa menjual yang sekaligus bertindak sebagai pembeli dalam PPJB tidak lunas yang faktanya penerima kuasa menggunakan kuasa menjual tanpa terlebih dahulu pembayaran sehingga adanya kerugian dari salah satu pihak.<sup>14</sup>

Tak hanya sebatas pada penggunaan kuasa menjual pada PPJB tidak lunas, umum terjadinya indikasi penyeludupan hukum dengan mengubah esensi dari tujuan perjanjian itu sendiri sehingga menimbulkan permasalahan hukum baru ditengah masyarakat. Tak jarang masyarakat memanfaatkan esistensi PPJB untuk dijadikan sebagai hubungan hutang piutang dengan menjadikan objek dalam perjanjian tersebut adalah jaminannya. Perbuatan ini digunakan dengan tujuan apabila debitur wanprestasi terhadap perjanjian utang piutang, maka tanah yang dijaminakan melalui PPJB akan beralih ke kreditur. Padahal, seperti yang telah diketahui bahwa satu-satunya lembaga yang diakui terhadap tanah adalah hak tanggungan. Namun, hal ini tidak diindahkan oleh beberapa Masyarakat sehingga masih menjadikan PPJB sebagai dasar utang piutang yang dibuat oleh notaris.<sup>15</sup>

Hal ini terbukti nyata dalam kasus pada Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 825/Pdt.G.Plw/2016/PN JKT. SEL antara Titi

---

<sup>14</sup> Ni Kadek Mekar Sari, "Pertanggungjawaban Penerima Kuasa Menjual Sekaligus Sebagai Pembeli dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tidak Lunas dengan Akta Notari", Tesis, Makassar: Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, 2022, hal. 7-8.

<sup>15</sup> Amara Ayu Maharani, Sri Laksmi Anindita, "Kekuatan Pembuktian Penjaminan Utang Piutang melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli", Unes Law Review, Vol. 7, No.1 September 2024, hal 373-374.

Sitiawati (“Pelawan”) dengan PT Bank Anz Indonesia (“Terlawan I”), Asep Yusup Sumantri (“Terlawan II”), Tika Puspasari (“Terlawan III”). Kasus ini bermula dari Pelawan merupakan pemilik sah atas tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Benda Atas No.62A, RT 007/RW 003, Kelurahan Cilandak Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, yang terdaftar dengan Sertipikat Hak Milik No.3550/Cilandak Timur, seluas 219 M<sup>2</sup> (dua ratus Sembilan belas meter persegi), berdasarkan Surat Ukur No.00354/2010, tanggal 13 Oktober 2010 (“Obyek Eksekusi”). Pelawan pada awalnya meminjam dana kepada Terlawan III sebesar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah), namun dana yang diterima oleh Pelawan hanya sebesar Rp400.000.000,- (empat ratus juta rupiah), dengan skema melakukan cicilan sebesar Rp28.000.000,- (dua puluh delapan juta rupiah) per bulan dan Terlawan III meminta jaminan berupa obyek eksekusi. Obyek eksekusi ini dibuatkan Akta PPJB No. 1 Tanggal 3 Oktober 2014 dan Kuasa Jual Nomor 2 Tanggal 3 Oktober 2014. Alasan pembuatan PPJB ini dikarenakan Terlawan III menolak dibuatkan akta jaminan atas obyek eksekusi karena bukan bank, sehingga keduanya sepakat untuk dibuatkan dalam PPJB yang dibuat oleh Notaris.

Berjalannya waktu, Pelawan telah melakukan pelunasan sebesar Rp476.000.000,- (empat ratus tujuh puluh enam juta rupiah). Setelah melunaskan utang atas pinjaman tersebut, diketahui Terlawan III dengan itikad buruk telah mengalihkan obyek eksekusi kepada Terlawan II dan Terlawan II telah menjaminkan obyek eksekusi dengan hak tanggungan atas kredit kepada Terlawan I. Dalam hal ini Pelawan tidak pernah mengalihkan

obyek eksekusi kepada Terlawan III, dan jikapun ada PPJB yang dibuat antara Pelawan dengan Terlawan III hanya sebagai jaminan atas hubungan hukum utang piutang, bukan hubungan hukum jual beli. Pelawan mengetahui bahwa Obyek Eksekusi telah dialihkan karena memperoleh Surat No. 283/BLI/PL/LGL/I/2016 tanggal 12 Februari 2016 perihal Pemberitahuan Kegiatan Pra Lelang dari PT Balai Lelang Indonesia (BALINDO). Bahwa Obyek Eksekusi tersebut ternyata telah dijamin oleh Terlawan II kepada Terlawan I, atas pinjaman Terlawan II kepada Terlawan I dengan harga sebesar Rp.3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta Rupiah). Bahwa patut diduga pemberian kredit Terlawan I kepada Terlawan II tidak melaksanakan prinsip kehati-hatian (*Prudential Banking Principles*) dengan tidak melakukan pemeriksaan fisik terhadap Obyek Eksekusi, oleh karena faktanya Pelawan sejak tahun 2013 telah menguasai secara fisik/menempati Obyek Eksekusi yang merupakan rumah tinggal Pelawan.

Disisi lain, Terlawan III menyatakan bahwa hubungan yang muncul antara Pelawan dan Terlawan III merupakan transaksi jual beli dan bukan merupakan pinjam meminjam karena tidak tercantum klausula mengenai hutang piutang antara Pelawan dan Terlawan III dalam PPJB tersebut. Dikeluarkannya PPJB No. 1 Tanggal 3 Oktober 2014 dan Kuasa Jual memberikan kekuatan bahwa Terlawan III selaku kuasa dan sebagai demikian untuk dan atas nama Pelawan dapat bertindak untuk diri sendiri atau pada pokoknya dapat melakukan transaksi dengan pihak siapapun. Dalam hal ini, Notaris sebagai saksi menyatakan bahwa PPJB tersebut dibuat dengan nilai pembayaran Rp2.000.000.000,- (dua miliar rupiah) yang diubah minuta

aktanya oleh Terlawan III dimana hal ini sejalan dengan pernyataan Terlawan III bahwa Terlawan III telah membayar Rp500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) kepada Pelawan dan sisa pembayaran senilai Rp1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) akan dibayar lunas oleh Terlawan II kepada Pelawan.

Melihat pada pemaparan kasus tersebut diatas, jika melihat dari esensi atas perjanjian utang piutang dan perjanjian jual beli, berdasarkan KUHPerdara, terdapat perbedaan konsep antara jual beli dengan perjanjian utang, dimana dalam Pasal 1457 KUHPerdara menyebutkan bahwa “jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, sedangkan dalam Pasal 1754 KUHPerdara perjanjian utang adalah suatu “perjanjian dengan mana pihak yang satu memberikan kepada pihak yang lain suatu jumlah barang tertentu dan abis pemakaian dengan syarat bahwa yang belakangan ini akan mengembalikan sejumlah yang sama dari macam dari macam keadaan yang sama pula”. Prinsip yang berlaku dalam hukum jaminan adalah dimana penerima jaminan tidak diperbolehkan membuat perjanjian untuk memiliki benda yang dijaminan sebagai bentuk pelunasan utang pemilik jaminan kepada penerima jaminan. Hal ini diatur dalam Pasal 12 Undang undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (“UU 4/1996”) yang menyatakan bahwa janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk memiliki hak tanggungan apabila debitur cidera janji adalah batal demi hukum.

Notaris merupakan profesi hukum yang memiliki pekerjaan yang dinamis, dimana menuntut pertanggungjawaban yang besar karena bersinggungan dengan hak-hak asasi manusia. Dalam menjalankan profesinya, tidak hanya berbicara sekedar aturan hukum yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun dalam kenyataannya akan ditemukan hal-hal baru yang tidak sepenuhnya dapat diatasi.<sup>16</sup> Seorang notaris memiliki kewajiban untuk menjelaskan kepada para penghadap saran hukum yang tepat mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan, agar perbuatan dan tindakan notaris tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kewenangan notaris dalam membuat akta autentik membuka pintu kepada para pihak apabila para pihak menganggap akta notaris tersebut tidak sesuai dengan yang diharapkan, maka pihak-pihak terkait dapat datang bersama menghadap notaris yang bersangkutan agar akta tersebut selanjutnya dapat dibatalkan. Lebih lanjut, apabila dalam keadaan tertentu terjadi cacat didalam sebuah perjanjian, maka perjanjian tersebut akan dianggap batal demi hukum ataupun dapat dibatalkan dengan permohonan pengadilan.

Bertitik tolak pada keseluruhan pembahasan yang telah dipaparkan sebelumnya, Penulis melihat bahwasannya pengaturan hukum terhadap ketentuan PPJB masih memberikan adanya celah hukum yang memberikan ketidakadilan bagi pihak pemilik jaminan. Pemaparan kasus tersebut diatas memberikan suatu keambiguan dan ketidakjelasan terhadap penggunaan PPJB dan perbedaan perjanjian utang piutang dengan PPJB. Oleh karenanya, Penulis hendak melakukan analisa lebih lanjut dengan secara terang dan jelas

---

<sup>16</sup> Marwan Effendy, *Teori Hukum Dari Aspek Prespektif Kebijakan Perbandingan Dan Harmoni Hukum Pidana, Referensi*, (Ciputat: Gaung Persada Pres Group), 2004, hal.251.

mengenai kedudukan PPJB yang dijadikan dasar Perjanjian Utang Piutang secara tajam dan menyeluruh dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bagaimana perlindungan hukum bagi pemilik jaminan atas kasus tersebut. Selain itu, Penulis juga akan mengupas tuntas permasalahan ini melalui yurisprudensi untuk menjadi terang ditengah gelapnya perlindungan hukum pemilik jaminan terhadap kedudukan PPJB.

## **1.2 Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah sebagaimana telah disampaikan, maka rumusan masalah yang akan dibahas adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli terhadap PN Jkt. Sel. No: 825/Pdt.G.Plw/2016/PN JKT.SEL junto PT DKI Jakarta Nomor: 282/PDT/2018/PT DKI?
2. Bagaimana Perlindungan Hukum bagi Pemilik Jaminan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Dasar Utang Piutang?

## **1.3 Tujuan Penelitian**

Tujuan Penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Memecahkan persoalan Hukum, proses penyelesaian sengketa hukum mengenai Perlindungan Hukum bagi Pemilik Jaminan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Dasar Perjanjian Utang Piutang.
2. Melakukan pengembangan ilmu hukum mengenai Perlindungan Hukum bagi Pemilik Jaminan terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Dasar Perjanjian Utang Piutang .

## **1.4 Manfaat Penelitian**

### **1.4.1 Manfaat Teoritis**

Untuk pengembangan ilmu pengetahuan sehubungan dasar teoritis untuk merekomendasikan perubahan atau peningkatan kebijakan pembuatan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual oleh notaris yang lebih efektif dan adil serta memperkaya teori mengenai bagaimana perjanjian pengikatan jual beli diterapkan, khususnya sehubungan dengan perjanjian pengikatan jual beli dan kuasa menjual yang didasarkan dengan perjanjian utang piutang.

### **1.4.2 Manfaat Praktis**

Hasil penelitian ini juga dapat berfungsi sebagai referensi bagi Pemerintah dan Ikatan Notaris Indonesia dalam mengevaluasi dan meningkatkan prosedur serta kriteria yang digunakan dalam menilai transaksi pinjam meminjam yang didasari melalui perjanjian pengikatan jual beli yang mungkin berdampak bagi para pihak maupun pihak ketiga. Ini dapat membantu memperkuat fungsi pengawasan dan penegakan hukum.

## **1.5 Sistematika Penulisan**

Untuk mencapai hasil penelitian yang baik, diperlukan penyusunan yang sistematis. Pendekatan ini tidak hanya memudahkan penulis dalam menyusun tesis tetapi juga membantu pembaca dalam memahami keseluruhan isi penelitian. Penulisan ini terdiri dari lima bab yang saling berkaitan, yang diuraikan sebagai berikut:

## BAB I : PENDAHULUAN

Bab Pertama ini menguraikan Latar Belakang, Rumusan Masalah, Tujuan dan Manfaat Penulisan serta Sistematika Penulisan yang memberikan gambaran awal secara menyeluruh kepada pembaca.

## BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab Kedua ini mencakup tinjauan literatur yang komprehensif, termasuk landasan teoritis dan kerangka konseptual yang mendasari penelitian ini.

## BAB III : METODE PENELITIAN

Bab Ketiga ini menjelaskan mengenai bahan hukum yang digunakan dalam penulisan, Teknik Pengumpulan data, Jenis Data serta metode Analisa Data.

## BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS

Bab Keempat ini membahas, menganalisis, dan menjabarkan permasalahan yang tercantum dalam rumusan masalah, didukung oleh data-data yang telah disiapkan.

## BAB V : KESIMPULAN DAN SARAN

Dalam bab ini menyajikan kesimpulan atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian serta memberikan saran yang ditujukan baik kepada masyarakat umum maupun kepada pemerintah.