

**Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Adanya
Wanprestasi Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang
Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha
Makmursejahtera. (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi
Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd.)**

TESIS



Oleh :

Nama : FERONIKA ARDELLA MEIRIZKA

NIM : 21302200033

Progam Studi : Kenotariatan.

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Adanya Wanprestasi
Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank
Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. (Studi Putusan
Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd.)**

TESIS

Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M. Kn.)

Oleh :

Nama : FERONIKA ARDELLA MEIRIZKA

NIM : 21302200033

Progam Studi : Kenotariatan.

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

**Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Adanya Wanprestasi
Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank
Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. (Studi Putusan
Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd.)**

TESIS

Oleh :

Nama : FERONIKA ARDELLA MEIRIZKA

NIM : 21302200033

Progam Studi : Kenotariatan.

Disetujui oleh:

Dosen Pembimbing

Tanggal, Agustus 2025

Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum.

NIDN : 0605046702

Mengerahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. Jayade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Adanya Wanprestasi
Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank
Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. (Studi Putusan
Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd.)**

TESIS

Oleh :

Nama : FERONIKA ARDELLA MEIRIZKA
NIM : 21302200033
Program Studi : Kenotariatan.

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 29 Agustus 2025
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,

Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota

Dr. Hj. Siti Ummu Azzah, S.H., M.Hum

NIDN: 0605046702

Anggota

Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDN: 8954100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA

Prof. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Feronika Ardella Meirizka

NIM : 21302200033

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum/Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul " Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd.)" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 28 Agustus 2025

Yang Menyatakan



FERONIKA ARDELLA MEIRIZKA
21302200033

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Feronika Ardella Meirizka

NIM : 21302200033

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum/Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi Tesis/ Disertasi dengan judul:

" Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Adanya *Wanprestasi* Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd.)"

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 Agustus 2025



Yang Menyatakan

FERONIKA ARDELLA MEIRIZKA
21302200033

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

- “Niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman diantara kamu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat”. (QS. Al-Mujadalah. Ayat 11)
- “Keragaman adalah keniscayaan hukum Tuhan atas ciptaan-Nya”. (K.H Abdurrahman Wahid)



Tesis ini aku persembahkan untuk:

- Papi dan Mami tercinta, yang memberikan do'a, arahan dan bimbingan dalam meniti hidup ini.
- Adik tercintaku.
- Almamater yang ku banggakan UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang mana telah melimpahkan segala rahmat, taufiq dan hidayah serta inayah-Nya. Tak terlupakan shalawat serta salam penulis curahkan keharibaan Nabi Muhammad Rasulullah SAW. Akhirnya penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tanpa adanya halangan suatu apapun, dengan judul “Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Adanya *Wanprestasi* Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd.)”. Adapun penulisan Tesis ini adalah merupakan tugas akhir dari masa perkuliahan, yang merupakan kewajiban bagi mahasiswa untuk menyelesaikannya. Pada kesempatan ini, penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Gunarto, S.H., M.H. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Bapak Dr. Heru Sulisty, SE, M.Si., selaku Direktur Pasca Sarjana Program Studi Magister Kenotaritan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Sekaligus selaku Dosen Pembimbing II yang telah membimbing dengan

penuh kesabaran, memberikan nasehat dan memberikan banyak masukan-masukan kepada penulis.

4. Ibu Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang berkenan untuk meluangkan waktu dengan penuh kesabaran dan memberikan arahan, petunjuk, perbaikan, bimbingan kepada penulis sehingga tesis ini dapat terselesaikan dengan cepat dan baik.
5. Seluruh Dosen Pengajar dan Staff / Karyawan Progam Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Teristimewa dalam ketulusan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada yang tercinta kedua orang tua penulis, Papi dan Mami, yang telah memberikan do'a, perhatian dan kasih sayang serta dukunganya kepada penulis.
7. Kepada adek-ku tercinta yang telah memberi semangat dan cinta kasih dalam mewarnai hidupku, serta bisa menjadi teman diskusi dalam menyelesaikan penyusunan tesis ini.
8. Seluruh teman-teman yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, terima kasih atas do'a dan dukunganya.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini masih jauh dari sempurna dan dari yang diharapkan walaupun telah penulis usahakan semaksimal mungkin. Untuk itu, demi kesempurnaan tesis ini, saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan. Semoga Allah SWT memberikan balasan yang sebesar-besarnya atas jasa-jasa, kebaikan serta bantuan yang telah diberikan kepada

penulis. Akhirnya penulis berharap semoga tesis ini memberikan manfaat bagi penulis sendiri secara khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, Agustus 2025

Yang Menyatakan.



FERONIKA ARDELLA MEIRIZKA

21302200033



ABSTRAKSI

Pengikatan Jual Beli dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian jual beli hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Oleh karena itu, pembuatan akta pengikatan jual beli tanah tidak mewajibkan pembayaran penuh selama kedua pihak sepakat. Namun, hal ini sering menimbulkan masalah hukum kemudian hari, termasuk dalam kasus di mana pihak penjual melakukan *wanprestasi*.

Adapun permasalahan yang akan dibahas dalam tesis ini mengenai bagaimana perlindungan hukum terhadap pembeli atas terjadinya *wanprestasi* dalam pengikatan jual beli tanah yang dijamin di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. Bagaimanakah akibat hukum atas terjadinya *wanprestasi* dalam pengikatan jual beli tanah yang dijamin di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. Bagaimanakah dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *wanprestasi* terhadap Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris terhadap tanah dijamin di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. Penelitian ini bersifat *deskriptif analisis* dan materi penelitian diperoleh dengan menggunakan pendekatan *yuridis normative*. Teknik pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi kepustakaan. Data yang telah dikumpulkan tersebut kemudian dianalisis dengan metoda kualitatif yang didukung dengan logika berfikir secara deduktif.

Berdasarkan penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa, pilihan penyelesaian dalam problematika dan solusi atas sengketa harta bersama Jual Beli ini yang dilakukan Tn. Abdul Khoir sebagai Pembeli/Penggugat melawan Tn. Masno bin Pardi selaku Penjual/Tergugat sudah sah menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, karena telah memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata. Keberadaan atas Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Notaris adalah sah menurut hukum. Apabila ada pihak yang telah melakukan *wanprestasi* terhadap akta autentik tersebut terlebih dahulu harus dinyatakan batal oleh Pengadilan, sehingga menyebabkan kesalahan dan berujung pada pembatalan akta. Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum atas perkara Nomor: 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd tidak cermat dan keliru serta tidak mencerminkan rasa keadilan bagi masyarakat dalam mencari keadilan khususnya terhadap Pembeli /Penggugat yang secara nyata Penjual/Tergugat telah melakukan *wanprestasi* terhadap Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 yang dibuat dihadapan Notaris.

Kata Kunci : *Perlindungan Hukum Pembeli, Wanprestasi, Akta Jual Beli Tanah.*

ABSTRAC

A sale and purchase agreement can be considered the starting point for the implementation of a land rights sale and purchase agreement. Under Article 1457 of the Civil Code, a sale and purchase agreement is an agreement in which one party commits to hand over an object and the other party to pay the agreed price. Therefore, a land sale and purchase agreement does not require full payment as long as both parties agree. However, this often leads to legal issues later on, including in cases where the seller is in default.

The problem that will be discussed in this thesis is how the legal protection for buyers in the event of default in the sale and purchase agreement of land pledged at PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. What are the legal consequences of default in the sale and purchase agreement of land pledged at PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. What is the basis of the legal considerations of the Panel of Judges in the case of default on the Sale and Purchase Agreement made by the Notary for the land pledged at PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. This research is descriptive analysis and the research material is obtained using a normative juridical approach. The data collection technique used is a literature study. The collected data is then analyzed using a qualitative method supported by deductive logical thinking.

Based on the research that has been done, it can be concluded that, the choice of resolution in the problems and solutions to the dispute over joint property Sale and Purchase made by Mr. Abdul Khoir as the Buyer/Plaintiff against Mr. Masno bin Pardi as the Seller/Defendant is valid according to the applicable laws and regulations, because it has fulfilled the requirements for a valid agreement according to Article 1320 of the Civil Code. The existence of the Deed of Sale and Purchase Agreement Number: 20 dated April 28, 2023 made before a Notary is legally valid. If there is a party who has committed a breach of contract against the authentic deed, it must first be declared null and void by the Court, thus causing errors and leading to the cancellation of the deed. The Panel of Judges in providing legal considerations on case Number: 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd was not careful and wrong and did not reflect a sense of justice for the community in seeking justice, especially for the Buyer/Plaintiff who clearly the Seller/Defendant had committed a breach of contract regarding the Deed of Sale and Purchase Agreement Number 20 dated April 28, 2023 which was made before a Notary.

Keywords : Legal Protection for Buyers, Default, Land Sale and Purchase Deeds.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	
HALAMAN JUDUL	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PUBLIKASI	vi
HALAMAN MOTTO	vii
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK	xi
ABSTRAC	xii
DAFTAR ISI	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah.....	11
C. Tujuan Penelitian.....	11
D. Manfaat Penelitian.....	12
E. Kerangka Konseptual.....	14
F. Kerangka Teoretik	17
G. Metode Penelitian	25
1. Metode Pendekatan	25

2. Spesifikasi Penelitian	26
3. Sumber dan Jenis Data	27
4. Teknik Pengumpulan Data	28
5. Teknik Analisis Data.....	29
H. Sistematika Penulisan.....	30
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	32
A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum	32
1. Pengertian Perlindungan Hukum	32
2. Tujuan Perlindungan Hukum	35
B. Tinjauan Umum Pengikatan Jual Beli Tanah	37
1. Pengertian Pengikatan Jual Beli Tanah	37
2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah	41
C. Tinjauan Tentang Jaminan	43
1. Pengertian Tentang Jaminan	43
2. Pengertian Jaminan Menurut Perspektif Hukum Islam	47
3. Fungsi Jaminan	50
D. Tinjauan Umum Tentang Notaris	54
1. Pengertian Notaris	54
2. Kewenangan Notaris	56
3. Kewajiban Notaris	60
4. Larangan Notaris	63
E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi	68
1. Pengertian Wanprestasi	68

2. Akibat Hukum Wanprestasi	71
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	75
A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.....	75
B. Akibat Hukum Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.....	86
C. Dasar Hukum Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.....	94
BAB IV PENUTUP	121
A. Kesimpulan	121
B. Saran-Saran	122
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN-LAMPIRAN	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah.

Kebutuhan mengenai kepemilikan hak atas tanah merupakan hal yang penting untuk di dapatkan oleh seseorang. Sebagian banyak hidup dari seseorang tentunya sangat membutuhkan rumah atau atap untuk dijadikan sebagai tempat istirahat sehari-harinya. Oleh sebab itu kegiatan jual beli rumah ataupun tanah merupakan hal yang sudah lazim dilakukan oleh masyarakat luas. Untuk mendapatkan legalitas atas tanah yang dimiliki tentunya seseorang harus memiliki sertifikat hak atas tanah yang dapat di pertanggung jawabkan secara hukum. Dalam praktik jual beli hak atas tanah seiring dengan berkembangnya jaman memiliki beberapa metode pembayaran, kebanyakan metode pembayaran yang dilakukan yaitu melalui pengikatan jual beli (PJB) hak atas tanah yang dibuat dihadapan Notaris.¹

Pengikatan jual beli ini timbul karena adanya suatu hal yang belum terpenuhi atau adanya persyaratan yang disepakati para pihak harus dipenuhi. Persyaratan tersebut dapat menjadi penghalang terselesainya perjanjian jual beli yang dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ataupun dari faktor

¹ Rudy Haposan, *Hukum Perikatan Indonesia*, Inteligencia Media, Jakarta, 2017, hal. 44.

kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya.²

Perlunya perjanjian – perjanjian tertulis ini dibuat di hadapan Notaris adalah untuk menjamin kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum dalam membuat sebuah perjanjian. Notaris didalam profesinya bertindak sebagai pelayan masyarakat sebagai pejabat yang diangkat oleh Pemerintah. Dalam pelayanannya Notaris terikat pada Peraturan Jabatan dan kode etik profesi sebagai Notaris, selain itu Notaris merupakan profesi hukum dan dengan demikian profesi Notaris adalah suatu profesi mulia (*officium nobile*). Disebut sebagai *officium nobile* dikarenakan profesi Notaris sangat erat hubungannya dengan kemanusiaan.

Sikap Notaris Dalam Kode Etik Notaris Indonesia telah menetapkan beberapa aturan yang harus dipatuhi oleh seorang Notaris (selain UUJN), hubungan Notaris dengan klien harus didasarkan pada :³

1. Notaris memberikan jasa kepada masyarakat yang membutuhkan jasanya dengan sebaik-baiknya.
2. Notaris memberikan penyuluhan hukum untuk mencapai kesadaran hukum yang tinggi, sehingga masyarakat menyadari hak dan kewajibannya.

² Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta, 2012, hal. 36.

³ Octantina Widiyastuti, Amin Purnawan dan Siti Ummu Adillah, *Analisis Peran Notaris dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit & Penyelesaian Wanprestasi dengan Jaminan Kewajiban*, Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, Jurnal Analis Peran Notaris, Volume 3 No. 3, September 2021, hal. 758.

3. Notaris wajib memberikan jasa kepada masyarakat yang kurang mampu.

Transaksi jual beli tanah maupun bangunan tidak terlepas dari adanya perjanjian pengikatan, di mana terdapat persetujuan yang dibuat antara para pihak untuk saling mengikatkan diri, dengan satu pihak melakukan penyerahan suatu kebendaan, dan pihak lainnya akan melakukan pembayaran sesuai yang telah diperjanjikan sebelumnya, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1457 KUHPdata. Dengan demikian, perjanjian tersebut menimbulkan hak dan kewajiban bagi para pihak yang membuatnya, dalam hal ini yaitu pihak penjual dan pihak pembeli.⁴

Adapun dalam transaksi jual beli objek tanah dan/atau bangunan juga dikenal dengan adanya istilah uang panjar, di mana berdasarkan ketentuan Pasal 1454 KUHPdata dijelaskan bahwa dengan adanya suatu panjar, maka jual beli tidak dapat dibatalkan, sehingga tidak diakomodasi mengenai jika di kemudian hari dalam proses tersebut ada sengketa.⁵ Wanprestrasi dari pihak penjual juga kerap terjadi pada perjanjian perikatan jual beli hak atas tanah yang kemudian menimbulkan kerugian pada pihak pembeli.⁶

Secara garis besar, beberapa tahapan proses jual beli di hadapan Notaris, yaitu adanya pembayaran pajak penjual dan pajak pembeli, cek fisik

⁴ 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*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4 Desember 2018, hal. 2-3.

⁵ Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, “*Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*”, dalam Jurnal Kertha Semaya Vol. 8 No. 1 2019.

⁶ Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta, 2007, hal. 74.

asli sertifikat tanah, penandatanganan Akta Jual Beli (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. Oleh karena itu, Notaris memberikan solusi yaitu membuat suatu perjanjian yang bersifat mengikat antara pembeli dan penjual, dalam hal ini dikenal dengan nama Pengikatan Jual Beli (PJB), yang mana pada prakteknya sering menimbulkan permasalahan, baik konflik yang bersumber dari pembeli, penjual, bahkan dari Notaris.

Salah satu peran Notaris dalam membantu menciptakan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi masyarakat adalah dengan membantu membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli, dalam jual-beli tanah yang dilakukan oleh masyarakat atau para pihak. Perjanjian Pengikatan Jual Beli menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. Selain itu Perjanjian Pengikatan Jual Beli dibuat karena transaksi tersebut belum bisa dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal pembuatan Akta Jual Beli.⁷

⁷ Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal. 7.

Keadaan di atas tentunya akan menghambat untuk pembuatan akta jual belinya, karena pejabat pembuat akta tanah akan menolak untuk membuat akta jual belinya karena belum selesainya semua persyaratan tersebut, untuk tetap dapat melakukan jual beli maka para pihak sepakat bahwa jual beli akan dilakukan setelah sertifikat selesai diurus, atau setelah harga dibayar lunas dan sebagainya. Untuk menjaga agar kesepakatan itu terlaksana dengan baik sementara persyaratan yang diminta bisa diurus maka biasanya pihak yang akan melakukan jual-beli menuangkan kesepakatan awal tersebut dalam bentuk perjanjian yang kemudian dikenal dengan nama perjanjian pengikatan jual beli.

Pengikatan Jual Beli dapat dikatakan sebagai awalan agar terlaksananya perjanjian jual beli hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata, jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Pengertian pengikatan jual-beli adalah perjanjian antar pihak penjual dan pihak pembeli sebelum di laksanakan nya jual beli dikarenakan adanya unsur-unsur yang harus dipenuhi untuk jual beli tersebut antara lain adalah sertifikat belum ada karena masih dalam proses, belum terjadinya pelunasan harga. Pengikatan jual beli adalah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas. Dari pengertian yang di terangkan di atas dapat disimpulkan bahwa pengertian Pengikatan Jual Beli merupakan sebuah

perjanjian pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama atau perjanjian pokoknya.⁸

Berdasarkan pengertiannya maka dapat dikatakan bahwa kedudukan Pengikatan Jual Beli yang merupakan perjanjian pendahuluan, berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/ pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Dengan demikian jelas bahwa pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya. Pengikatan Jual Beli merupakan suatu perjanjian pendahuluan yang bertujuan untuk mengikat para pihak baik pihak penjual maupun pihak pembeli untuk nantinya melakukan perbuatan jual beli hak atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui suatu Akta Jual Beli.⁹

Di dalam suatu Pengikatan Jual Beli dapat saja terjadi pembatalan akibat terjadinya *wanprestasi* yang dilakukan oleh salah satu pihak, sehingga pengikatan jual beli tersebut dapat batal dengan sendirinya atau dibatalkan oleh Pengadilan karena adanya suatu gugatan dari salah satu pihak. *Wanprestasi* suatu perbuatan hukum dimana seseorang tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang telah ditentukan dalam

⁸ Hapsari, G., *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, Jogjakarta, 2018, hal. 24.

⁹ Ibid, hal. 31.

pengikatan jual beli yang dibuat antara penjual dan pembeli dengan menggunakan akta autentik Notaris.

Sebagai bentuk contoh pembatalan Akta Pengikatan Jual Beli dengan sendirinya adalah bahwa di dalam akta tersebut mengandung unsur cacat hukum dalam hal kesepakatan yang diambil oleh para pihak dimana salah satu pihak dibawa tekanan atau dipaksa dalam membuat suatu perjanjian atau di dalam perjanjian tersebut para pihak yang membuat perjanjian ternyata tidak cakap bertindak di dalam hukum karena salah satu pihak belum memenuhi syarat kedewasaan atau masih di bawah umur tanpa persetujuan dari pihak yang berwenang atas anak di bawah umur tersebut.¹⁰

Perjanjian yang dapat dibatalkan melalui gugatan ke Pengadilan adalah apabila dalam perjanjian tersebut ternyata mengandung unsur ketidakseimbangan dalam hak dan kewajiban atau objek Pengikatan Jual Beli tersebut tidak jelas dan Pengikatan Jual Beli tersebut melanggar ketentuan hukum yang berlaku, sehingga pihak yang dirugikan dapat menuntut pembatalan perjanjian tersebut ke Pengadilan.¹¹

Terjadinya *wanprestasi* dalam suatu Pengikatan Jual Beli maka pada prinsipnya Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli sebagaimana tujuan dari pembuatan akta pengikatan jual beli tersebut, dengan tidak dapat ditingkatkannya Akta Pengikatan Jual Beli kepada Akta Jual Beli maka pada dasarnya ada pihak yang dirugikan atas hal tersebut. Karena adanya pihak yang dirugikan atas terjadinya *wanprestasi*

¹⁰ R. Subekti, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 1988, hal. 29.

¹¹ Rudy Haposan, *Hukum Perikatan Indonesia*, Inteligencia Media, Jakarta, 2017, hal.44.

dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut maka pihak yang dirugikan untuk menuntut pihak yang merugikan tersebut dengan cara mengajukan gugatan ganti rugi dan juga gugatan *wanprestasi* atas Pengikatan Jual Beli ke Pengadilan.¹²

Penelitian tentang adanya perkara *wanprestasi* dalam suatu Pengikatan Jual Beli sangat penting untuk dibahas secara lebih rinci karena perbuatan *wanprestasi* dalam suatu Pengikatan Jual Beli hak atas tanah telah banyak terjadi di kalangan masyarakat. Pihak yang dirugikan dalam perbuatan *wanprestasi* tersebut kurang memiliki pengetahuan hukum tentang bagaimana melakukan tuntutan ganti rugi atas perbuatan *wanprestasi* tersebut. Oleh karena itu penelitian ini bertujuan untuk memberikan suatu penjelasan secara lebih terperinci dan jelas kepada pihak yang dirugikan dalam Pengikatan Jual Beli hak atas tanah untuk dapat menuntut kembali hak-haknya yang terabaikan dalam pelaksanaan Pengikatan Jual Beli hak atas tanah apabila salah satu pihak melakukan *wanprestasi*.

Di dalam pelaksanaan pengikatan jual beli hak milik atas tanah dapat saja terjadi salah satu pihak melakukan tindakan / perbuatan yang menyimpang dari ketentuan hukum yang berlaku maupun menyimpang dari klausul yang termuat di dalam Pengikatan Jual Beli tersebut. Hal ini justru mengakibatkan timbulnya kerugian bagi pihak lain yang menimbulkan hak bagi pihak yang dirugikan tersebut untuk mengajukan gugatan *wanprestasi* atas Pengikatan Jual Beli tersebut.

¹² Wirjono Pradjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung, Bandung, 2013, hal. 19.

Pengikatan Jual Beli tanah menjadi implementasi dari asas kebebasan berkontrak, dimana para pihak secara bebas dapat menentukan kemauannya. Pengikatan Jual Beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUH Perdata, yang memberikan kebebasan seluas-luasnya kepada subjek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum, dan kesusilaan. Pernyataan setuju dan sepakat dapat dilakukan secara lisan maupun tertulis. Pernyataan setuju atau sepakat oleh para pihak yang mengadakan perjanjian jual beli secara tertulis, dapat berbentuk akta otentik.¹³

Salah satu kasus konkret yang akan diteliti ditemukan penulis terkait dengan adanya permasalahan hukum berkaitan dengan Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Adanya Wanprestasi Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris Yang Sertifikatnya Diagunkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. Permasalahan tersebut terjadi antara Tn. Abdul Khoir selaku pihak pembeli melawan Tn. Masno Bin Pardi Dkk., selaku pihak penjual. Dalam kasus tersebut diketahui bahwa Abdul Khoir sudah membayarkan sejumlah uang untuk pembayaran objek yang telah diperjanjikan melalui Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris EDA, S.H., M.Kn. Kasus tersebut tertuang dalam putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor: 49/Pdt.G/2023/ PN.Pwd., tanggal 04 Januari 2024.

¹³ Muh Taufiq Amin, “Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar”, *Jurisprudentie* Volume 5, Nomor 1 (Juni 2018), hal. 51.

Pada prakteknya pembeli hak atas tanah telah melakukan pembayaran secara bertahap kepada penjual sebagaimana telah disepakati dalam Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris, selanjutnya ketika memasuki jatuh tempo atas pelunasan namun pihak penjual melakukan *wanprestasi* karena tidak bersedia menerima sisa pelunasan dari pembeli. Hal ini kemudian menjadi fokus permasalahan, yang mana pembeli sudah membayarkan uang kepada penjual sebagaimana telah diperjanjikan. Tetapi kemudian ternyata Pembeli tidak dapat memiliki hak atas tanah karena satu dan lain hal dikarenakan menurut pendapat Hakim Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris menjadi terlarang dan bertentangan yang disebabkan karena isi yang terkandung dalam perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata. Untuk itu dirasa perlu adanya perlindungan hukum bagi pembeli Terhadap Adanya *Wanprestasi* Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Notaris.

Berdasarkan dari penjelasan latar belakang di atas, maka penulis bermaksud dan tertarik untuk melakukan penelitian yang dituangkan dalam wujud Tesis dengan judul “Analisis Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Adanya *Wanprestasi* Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. (Studi Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd.)

B. Perumusan Masalah.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah sebagaimana yang telah dikemukakan di atas, maka penulis akan mengemukakan rumusan permasalahan-permasalahan yang akan menjadi pokok bahasan dalam Tesis ini, antara lain:

1. Bagaimanakah perlindungan hukum terhadap pembeli atas terjadinya *wanprestasi* dalam pengikatan jual beli tanah yang dijaminan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera ?
2. Bagaimanakah akibat hukum atas terjadinya *wanprestasi* dalam pengikatan jual beli tanah yang dijaminan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera ?
3. Bagaimanakah dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *wanprestasi* terhadap Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris terhadap tanah dijaminan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera ?

C. Tujuan Penelitian.

Adapun tujuan dari penelitian dalam penulisan tesis ini adalah:

1. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli atas terjadinya *wanprestasi* dalam pengikatan jual beli tanah yang dijaminan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.

2. Untuk mengkaji akibat hukum atas terjadinya *wanprestasi* dalam pengikatan jual beli tanah yang dijaminan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.
3. Untuk menganalisa dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *wanprestasi* terhadap pelaksanaan Pengikatan Jual Beli tanah yang dijaminan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.

D. Manfaat Penelitian.

Berdasarkan uraian latar belakang dan permasalahan di atas, maka hasil keseluruhan penelitian ini nantinya diharapkan dapat memberikan hasil dan manfaat sesuai dengan tujuan yang diharapkan, yaitu:

1. Secara teoritis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dipergunakan sebagai bahan sumbangan teoritis bagi pengembangan ilmu hukum pada umumnya dan khususnya hukum perdata, yang berkaitan dengan asas-asas, doktrin hukum dalam hal pembuatan Akta Pengikatan Jual Beli yang objeknya diagunkan di Bank pada khususnya, serta tanggung jawab Notaris terhadap Akta yang dibuatnya pada umumnya.

2. Secara praktis.

- a. Bagi Masyarakat.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang positif sebagai masukan, sekaligus sebagai petunjuk dalam upaya pembuatan Pengikatan Jual Beli yang objeknya

diagunkan di Bank bagi para pihak yang berperkara, terutama bagi masyarakat umum yaitu pihak pembeli agar selalu berhati-hati ketika akan membeli tanah wajib mengetahui status tanah yang akan dibeli sebelum melakukan transaksi jual-beli. Hal ini bertujuan untuk menghindari sengketa atau masalah hukum di kemudian hari. Sekaligus sebagai petunjuk dalam upaya pembuatan Pengikatan Jual Beli yang objeknya diagunkan di Bank bagi para pihak yang berperkara, terutama bagi masyarakat umum yaitu pihak penjual perlu memastikan tanah yang akan dijualnya tersebut bebas dari sengketa, sesuai dengan data diri di sertifikat, dan memiliki sertifikat asli.

b. Bagi Notaris.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang positif bagi kalangan praktisi hukum, khususnya bagi Notaris, maupun penegak hukum lainnya, sehingga dalam pembuatan akta mencakup kehati-hatian dalam memeriksa keabsahan dokumen, kejelasan isi akta, serta kepastian hukum yang diberikan kepada para pihak dalam pembuatan Pengikatan Jual Beli yang objeknya masih diagunkan di Bank.

c. Bagi Perbankan.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang positif sebagai masukan, sekaligus sebagai petunjuk terhadap pihak perbankan terutama lembaga-lembaga keuangan

wajib mengetahui status tanah sebelum memberikan kredit yang dijamin dengan tanah tersebut. Hal ini dilakukan sebagai bagian dari proses kredit dan untuk melindungi kepentingan bank sebagai kreditur.

d. Bagi Pemerintah.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi yang positif sebagai masukan Pemerintah untuk memberikan sebuah regulasi hukum yang tepat untuk melindungi pihak yang lemah atau dirugikan atas adanya jual beli tanah yang sertifikatnya masih di agunkan di Bank.

E. Kerangka Konseptual.

Konseptual merupakan definisi dari apa yang perlu diamati, konseptual terdiri dari variabel-variabel yang ingin menentukan adanya hubungan empiris.¹⁴ Untuk dapat menjawab permasalahan dalam penelitian ini perlu didefinisikan beberapa konsep dasar sehingga diperoleh hasil penelitian yang sesuai dengan tujuan penelitian yang telah ditentukan. Konsep tersebut yaitu:

1. Perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi hak-hak dan kepentingan subjek hukum melalui perangkat hukum, baik preventif maupun represif, untuk menjamin keadilan dan ketertiban. Ini mencakup berbagai tindakan yang dilakukan oleh negara, aparat penegak hukum, dan pihak-pihak terkait lainnya untuk mencegah

¹⁴ Koentjaraningrat, *Metode-metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1980, hal. 21.

pelanggaran hukum dan memberikan sanksi terhadap pelanggaran tersebut.

2. Pembeli adalah pihak yang membeli barang atau jasa. Secara sederhana, pembeli adalah orang atau badan yang melakukan transaksi pembelian dengan membayar harga barang atau jasa yang dibeli.
3. *Wanprestasi* adalah suatu keadaan di mana debitur (pihak yang berutang) tidak memenuhi kewajibannya yang telah disepakati dalam perjanjian atau kontrak. Ini berarti debitur gagal melaksanakan prestasi atau janji yang telah diikat dalam perjanjian tersebut. *Wanprestasi* juga bisa diartikan sebagai ingkar janji atau kegagalan dalam memenuhi kewajiban.
4. Akta Notaris adalah akta atau perjanjian yang dibuat oleh Notaris atau di hadapan Notaris, sebagaimana didefinisikan secara spesifik dalam Pasal 1 ayat (7) UU Jabatan Notaris.
5. Perjanjian adalah sebuah kesepakatan atau persetujuan yang dibuat antara dua pihak atau lebih, yang mengikat mereka untuk melaksanakan suatu hal atau tidak melakukan sesuatu. Perjanjian bisa berupa persetujuan lisan maupun tertulis, dan memiliki kekuatan hukum yang mengikat.
6. Pengikatan Jual Beli merupakan sesuatu perjanjian dimana penjual/ developer mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas rumah yang bersangkutan kepada pembeli dan pembeli mengikatkan dirinya

untuk membayar kepada developer sesuai dengan harga yang telah disetujui.¹⁵

7. Notaris adalah pejabat umum sebagaimana maksud Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (disingkat UUJN) bahwa “Notaris merupakan Pejabat Umum Pembuat Akta.
8. Hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada seseorang atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah, serta ruang di atas dan di bawah tanah tersebut. Hak ini memberikan hak-hak hukum kepada pemegangnya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki, seperti mengolah, membangun, atau menjualnya.
9. PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera atau BPR AMAS Mranggen adalah Bank Perkreditan Rakyat yang berlokasi di Mranggen, Kabupaten Demak, Prov. Jawa Tengah. BPR ini menyediakan berbagai layanan perbankan seperti tabungan, deposito, dan pinjaman kredit.
10. Studi putusan adalah penelitian yang berfokus pada analisis dan interpretasi putusan Pengadilan. Studi putusan juga bisa digunakan untuk melihat bagaimana Hakim menggunakan ilmu pengetahuan yang digali selama persidangan dalam penegakan hukum, serta analisis proses pembuktian.

¹⁵ Wirjono Prodjodikoro, *Azas-Azas Hukum Perjanjian*, Mandar Maju, Bandung, 2011, hal. 13

F. Kerangka Teori.

Pada hakikatnya merupakan kerangka pikir yang intinya mencerminkan seperangkat proposisi yang berisi konstruksi pikir ketersalingan hubungan atau kerangka pikir yang mencerminkan hubungan antar variabel penelitian. Kerangka teori berisi teori-teori hukum (contoh teori keadilan, teori kepastian hukum, teori perlindungan hukum) yang berdekatan dengan permasalahan, untuk dijadikan sebagai pisau analisa dalam pembahasan. Seperti halnya kerangka konseptual, kerangka teori di peroleh peneliti setelah melakukan penelusuran bahan-bahan pustaka yang berkaitan dengan permasalahan dan tujuan penelitian. Baik kerangka konseptual maupun kerangka teoretik adalah hasil kontemplatif peneliti setelah melakukan penelusuran bahan-bahan pustaka dan atas pertimbangan pikirnya di tetapkanlah konsep-konsep dasar dan teori-teori yang di anggap relevan dengan penelitiannya.¹⁶

Teori Hukum menempati peran yang penting dalam melakukan penelitian tesis maupun penelitian lain seperti disertasi. Hal mana disebabkan dalam pelaksanaan pembuatan proposal maupun laporan penelitian akan dianalisa secara tepat tentang teori-teori yang berhubungan untuk diterapkan dalam penelitian tersebut. Salah satu substansi di dalam proposal maupun disertasi, yaitu adanya kerangka teoritis.¹⁷

Suatu undang-undang harus memberikan keadaan yang sama kepada semua pihak, walaupun terdapat perbedaan-perbedaan diantara pribadi-

¹⁶ *Ibid*, hal. 19.

¹⁷ Salim HS dan Ellis Septiana Nurbaini, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, cetakan ketiga, Jakarta Raja Grafindo Indonesia, 2014, hal. 1.

pribadi tersebut. Semua orang bersamaan kedudukannya dan harus diperlakukan sama di depan undang-undang, apabila terjadi perbedaan perlakuan hukum diantara orang-orang maka tujuan undang-undang untuk memberikan keadilan dan kepastian hukum bagi semua orang telah mengalami kegagalan. Teori keadilan dan kepastian hukum yang dipelopori oleh Aristoteles merupakan dasar teori yang digunakan dalam menganalisis permasalahan yang terdapat dalam penelitian ini.

Permasalahan yang dibahas dalam penelitian ini menyangkut perlindungan hukum terhadap pembeli atas terjadinya *wanprestasi* dalam pengikatan jual beli tanah yang dijamin di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. Akibat hukum atas terjadinya *wanprestasi* dalam pengikatan jual beli tanah yang dijamin di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera, serta dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *wanprestasi* terhadap Pengikatan Jual Beli yang dibuat oleh Notaris terhadap tanah dijamin di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.

Untuk mendukung judul penelitian ini tidak terlepas dengan adanya sebuah teori hukum, teori merupakan salah satu konsep dasar penelitian sosial, keberadaan teori dalam dunia ilmu sangat penting karena teori merupakan konsep yang akan menjawab suatu masalah, teori oleh kebanyakan ahli dianggap sebagai sarana yang memberikan rangkuman bagaimana memahami suatu masalah dalam setiap bidang ilmu

pengetahuan.¹⁸ Untuk mendukung pemahaman dalam menjelaskan permasalahan pada penelitian ini, maka teori yang digunakan oleh penulis meliputi sebagai berikut:

1) Teori Perlindungan Hukum.

Perlindungan hukum adalah sebuah upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan hukum merupakan sebuah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia. Terkait dengan teori perlindungan hukum sebagaimana disebutkan di atas, ada beberapa ahli yang menjelaskan terkait dengan teori perlindungan hukum, diantaranya sebagai berikut:¹⁹

1. Menurut *Philipus M. Hadjon* berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.

¹⁸ Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2004, hal. 113.

¹⁹ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, P.T.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hal. 53.

2. Menurut Satjipto Raharjo mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
3. Menurut Muktie A. Fadjar, perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, para ahli hukum telah memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yaitu sebuah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Perlindungan hukum juga dapat menimbulkan pertanyaan yang kemudian meragukan keberadaan hukum. Hukum harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang memiliki kedudukan yang sama dihadapan hukum. Aparat penegak hukum wajib menegakkan hukum dan dengan berfungsinya aturan hukum, maka secara tidak langsung pula hukum akan memberikan perlindungan pada tiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum.

Perlindungan hukum dalam hal ini sesuai dengan teori interpretasi hukum, bahwa interpretasi atau penafsiran merupakan salah satu metode penemuan hukum yang memberi penjelasan yang gamblang mengenai teks undang-undang agar ruang lingkup kaidah dapat ditetapkan sehubungan dengan peristiwa tertentu. Penafsiran oleh hakim merupakan penjelasan yang harus menuju kepada pelaksanaan yang dapat diterima oleh masyarakat mengenai peraturan hukum terhadap peristiwa konkrit.

2) Teori Pertanggung Jawaban.

Teori pertanggung jawaban adalah suatu konsep yang membahas tentang kewajiban atau beban yang harus ditanggung oleh seseorang atau entitas terkait perbuatan atau tindakan yang dilakukannya. Teori ini sering digunakan dalam konteks hukum, terutama hukum pidana dan hukum perdata, untuk menentukan siapa

yang harus bertanggung jawab atas suatu tindakan yang merugikan atau melanggar hukum.

Secara detailnya teori pertanggung jawaban mencakup beberapa asas yaitu sebagai berikut:

a. Asas Kesalahan (Fault Principle):

Teori ini berlandaskan pada prinsip bahwa seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban jika ia memiliki kesalahan atau kelalaian dalam melakukan tindakan yang merugikan.

b. Asas Tanggung Jawab Mutlak (Strict Liability):

Teori ini menyatakan bahwa seseorang dapat bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukannya, bahkan jika ia tidak memiliki kesalahan atau kelalaian.

c. Asas Legalitas (Legality Principle):

Teori ini menyatakan bahwa seseorang hanya dapat dipidana jika tindakannya memenuhi ketentuan yang diatur dalam undang-undang atau hukum yang berlaku.

d. Asas Kausalitas (Causation Principle):

Teori ini menekankan hubungan sebab-akibat antara tindakan seseorang dengan kerugian atau dampak yang terjadi.

Dalam konteks pertanggung jawaban pidana, teori ini digunakan untuk menentukan apakah seseorang harus dipidana atas

tindak pidana yang dilakukannya. Sedangkan dalam konteks pertanggung jawaban perdata, teori ini digunakan untuk menentukan siapa yang harus membayar ganti rugi atau menanggung kerugian akibat suatu tindakan yang merugikan.

3) Teori Perjanjian.

Salah satu bentuk hukum yang berperan nyata dan penting bagi kehidupan masyarakat adalah hukum perjanjian. Prodjodikoro menyatakan perjanjian sebagai suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak yang berjanji atau dianggap berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal atau tidak melakukan sesuatu hal sedang pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.²⁰

Menurut Subekti perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.

²¹Berdasarkan Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) dinyatakan bahwa; “Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih”. Berdasarkan uraian tersebut dapat dikatakan bahwa perjanjian merupakan rangkaian perkataan yang mengandung janji atau kesanggupan oleh para pihak yang telah melakukan perjanjian, baik secara lisan maupun secara tertulis untuk

²⁰ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Jakarta, 2011, hal. 4.

²¹ Subekti, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta, 2010, hal. 1.

melakukan sesuatu hal atau menimbulkan akibat hukum, tanpa adanya paksaan maupun keputusan yang hanya bersifat satu pihak.

Untuk sahnya sebuah perjanjian dibutuhkan beberapa syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHP, bahwa; “Untuk sahnya persetujuan diperlukan empat syarat: 1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; 3) suatu hal tertentu; 4) suatu sebab yang halal.

Keempat syarat tersebut merupakan syarat mutlak yang harus dipenuhi dari suatu perjanjian, tanpa syarat-syarat tersebut maka perjanjian dianggap tidak pernah ada. Kedua syarat yang pertama yaitu kesepakatan para pihak dan kecakapan untuk membuat suatu perikatan dinamakan syarat subyektif karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian, sedangkan dua syarat yang terakhir yaitu suatu hal tertentu dan sebab yang halal, dinamakan syarat obyektif dari perbuatan hukum yang dilakukan itu. Apabila syarat subyektif tidak terpenuhi salah satu atau keduanya, maka perjanjian dapat dituntut pembatalannya. Dalam arti, bahwa salah satu pihak mempunyai hak untuk meminta supaya perjanjian itu dibatalkan. Pihak yang menuntut pembatalan tersebut, adalah salah satu pihak yang dirugikan atau pihak yang tidak cakap. Sedangkan dalam hal apabila syarat obyektif yang tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut adalah batal demi hukum.

G. Metode Penelitian.

Metode adalah proses prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.²²

Metode penelitian dalam setiap penelitian hukum adalah menguraikan tentang tata cara bagaimana suatu penelitian itu harus dilakukan. Disini peneliti menentukan metode apa yang akan diterapkan, sumber dan jenis data yang digunakan, bagaimana pengumpulan data yang akan dilakukan serta analisis yang dipergunakan. Seorang peneliti sebelum melakukan penelitian dituntut untuk menguasai dan dapat menerapkan metode penelitian hukum yang baik.²³

Untuk memperoleh jawaban tentang kebenaran suatu permasalahan maka diperlukan kegiatan penelitian guna mencari data ilmiah sebagai bukti pencarian kebenaran data ilmiah.

1. Metode Pendekatan.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah yuridis normatif. Penelitian dengan metode yuridis normatif adalah

²² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 1986, hal. 6.

²³ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta, 1991, hal.

penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder belaka.²⁴

Pada metode yuridis normatif yang dilakukan penulis terdapat segi yuridis dan segi normatif. Pendekatan yuridis adalah suatu pendekatan yang mengacu pada hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.²⁵

Sedangkan pendekatan normatif adalah pendekatan yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder terhadap asas-asas hukum serta studi kasus yang dengan kata lain sering disebut sebagai penelitian hukum perpustakaan.²⁶

2. Spesifikasi Penelitian.

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini adalah penelitian Deskriptif Analitis. Deskriptif penelitian ini, terbatas pada usaha mengungkapkan suatu masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya, sehingga bersifat sekedar untuk mengungkapkan fakta. Hasil penelitian ditekankan pada memberikan gambaran secara obyektif, tentang keadaan sebenarnya dari obyek yang diselidiki. Sedangkan istilah analitis mengandung makna mengelompokkan, menghubungkan, membandingkan data-data yang diperoleh dari segi teori maupun dari segi praktek.²⁷

²⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindu Persada, Jakarta, 2001hal. 13.

²⁵ Roni Hanitjo Soemitro, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1982, hal. 20.

²⁶ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Op.cit*, hal. 18.

²⁷ Hadari Nawawi, 1996, *Metode Peneitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, hal. 31.

Penelitian terhadap teori dan praktek adalah untuk memperoleh gambaran tentang penerapan suatu teori di dalam masyarakat. Spesifikasi penelitian yang bersifat analitis bertujuan melukiskan kenyataan-kenyataan yang ada dan menggambarkan obyek yang menjadi pokok permasalahan.

3. Sumber dan Jenis Data.

Dalam penyusunan tesis ini penulis melakukan penelitian melalui studi kepustakaan berarti mengumpulkan data dan untuk memecahkan masalah melalui data-data yang sudah ditulis atau diolah oleh orang lain atau lembaga. Penulis mencari data dengan membaca buku-buku yang berkaitan dengan materi tesis, buku-buku yang membahas mengenai Kode etik Notaris dan data-data yang digunakan dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat yang berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan topik penelitian, yaitu:
 - 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.
 - 2) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.
 - 3) Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor: 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd., tanggal 04 Januari 2024.
 - 4) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- b. Bahan hukum sekunder, dapat berasal dari buku-buku hukum termasuk skripsi, tesis, hasil-hasil penelitian disertasi hukum dan jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.

Adanya sumber bahan hukum sekunder ini hendaklah mempunyai keterkaitan dengan hal yang akan diteliti.²⁸

- c. Bahan hukum tersier adalah bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, seperti kamus, ensiklopedi hukum dan sarana-sarana pendukung lainnya.²⁹

4. Teknik Pengumpulan Data.

Teknik pengumpulan data mengandung makna sebagai upaya pengumpulan data dengan menggunakan alat pengumpul data tertentu. Penentuan alat pengumpul data dalam penelitian ini berpedoman kepada jenis datanya. Berkaitan dengan hal tersebut, maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Studi Dokumen, yaitu melakukan penelitian terhadap dokumen-dokumen yang erat kaitannya dengan obyek penelitian guna mendapatkan landasan teoritis dan memperoleh informasi dalam bentuk ketentuan formal dan naskah resmi yang ada.
- b. Studi Kepustakaan, yaitu dengan mengumpul data-data yang diperoleh dari kamus hukum dan KBBI serta literatur-literatur, di mana data tersebut dianggap relevan terhadap permasalahan yang ada. Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini diperoleh melalui data sekunder yang didukung dengan data primer. Teknik

²⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Cet. 2, Jakarta, 2008, hal.153-154.

²⁹ Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, UI press, Jakarta, 2007, hal. 52.

pengumpulan data sekunder melalui kepustakaan (*library research*).

Data kepustakaan atau data sekunder ini dikumpulkan melalui studi literatur.

- c. Wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait hasil putusan perkara dimaksud. Sistem wawancara yang digunakan adalah wawancara bebas terpimpin, artinya terlebih dahulu dipersiapkan daftar pertanyaan sebagai pedoman tetapi masih dimungkinkan adanya variasi pertanyaan yang disesuaikan dengan situasi pada saat wawancara dilakukan.³⁰

5. Metode Analisis Data.

Metode yang digunakan adalah analisis kualitatif, yaitu : data yang diperoleh melalui penelitian lapangan dan penelitian kepustakaan kemudian disusun secara sistematis, dan selanjutnya dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan masalah yang akan dibahas. Data tersebut kemudian dianalisa secara interpretatif menggunakan teori maupun hukum positif yang telah dituangkan kemudian secara deduktif ditarik kesimpulan untuk menjawab permasalahan yang ada.³¹

³⁰ Soetrisno Hadi, *Metodologi Research Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta, 1985, hal. 26.

³¹ Bambang Sugugono, *Metode Penelitian hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985, hal.119.

H. Sistematika Penelitian.

Hasil penelitian yang diperoleh dianalisis, kemudian dibuat suatu laporan akhir dengan sistematika penulisan sebagai berikut :

BAB I : Pendahuluan, pada bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : Tinjauan Pustaka, pada bab ini berisi landasan teori yang merupakan hasil studi kepustakaan, meliputi : Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum, Tinjauan Umum Tentang Pengikatan Jual Beli Tanah, Tinjauan Umum Tentang Jaminan, Tinjauan umum Tentang Notaris, Tinjauan Umum Tentang *Wanprestasi*.

BAB III : Hasil Penelitian dan Pembahasan, dalam bab ini akan dikembangkan mengenai perumusan masalah yang ada yaitu perlindungan hukum terhadap pembeli atas terjadinya *wanprestasi* dalam pengikatan jual beli tanah yang dijaminakan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. Bagaimanakah akibat hukum atas terjadinya *wanprestasi* dalam pengikatan jual beli tanah yang dijaminakan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. Bagaimanakah dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam perkara *wanprestasi* terhadap Pengikatan

Jual Beli yang dibuat oleh Notaris terhadap tanah dijaminakan di
PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.

BAB IV : Penutup, merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan saran-
saran.



BAB II

KAJIAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Perlindungan Hukum.

1. Pengertian Perlindungan Hukum.

Perlindungan hukum adalah sebuah upaya hukum yang diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun. Perlindungan hukum merupakan sebuah tindakan atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.³²

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) mengartikan perlindungan hukum adalah tempat berlindung, perbuatan (hal dan sebagainya) melindungi. Pemaknaan kata perlindungan secara kebahasaan tersebut memiliki kemiripan unsur-unsur, yaitu unsur tindakan melindungi, unsur cara-cara melindungi. Dengan demikian, kata melindungi dari pihak-pihak tertentu dengan menggunakan cara tertentu.

Secara umum, perlindungan berarti mengayomi sesuatu dari hal-hal yang berbahaya, sesuatu itu bisa saja berupa kepentingan maupun benda atau barang. Selain itu perlindungan juga mengandung makna

³² Satjipto Raharjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta, 2003, hal. 121.

pengayoman yang diberikan oleh seseorang terhadap orang yang lebih lemah. Dengan demikian, perlindungan hukum dapat diartikan dengan segala upaya pemerintah untuk menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada warga negaranya agar hak-haknya sebagai seorang warganegara tidak dilanggar, dan bagi yang melanggarnya akan dapat dikenakan sanksi sesuai peraturan yang berlaku.

Terkait dengan perlindungan hukum sebagaimana disebutkan di atas, ada beberapa ahli yang menjelaskan terkait dengan teori perlindungan hukum, diantaranya sebagai berikut:³³

- 1) Menurut *Philipus M. Hadjon* berpendapat bahwa perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat, serta pengakuan terhadap hak-hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan.
- 2) Menurut *Satjipto Raharjo* mendefinisikan perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.
- 3) Menurut *Muktie A. Fadjar*, perlindungan hukum adalah penyempitan arti dari perlindungan, dalam hal ini hanya perlindungan oleh hukum saja. Perlindungan yang diberikan oleh hukum, terkait pula dengan adanya hak dan kewajiban, dalam hal

³³ Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: PT.Citra Aditya Bakti, 2000, hal. 53.

ini yang dimiliki oleh manusia sebagai subyek hukum dalam interaksinya dengan sesama manusia serta lingkungannya. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.

Sebagaimana telah disebutkan di atas, para ahli hukum telah memberikan pemahaman bahwa perlindungan hukum merupakan gambaran dari bekerjanya fungsi hukum untuk mewujudkan tujuan-tujuan hukum, yaitu sebuah keadilan, kemanfaatan dan kepastian hukum. Perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan kepada subyek hukum sesuai dengan aturan hukum, baik itu yang bersifat preventif maupun dalam bentuk yang bersifat represif, baik yang secara tertulis maupun tidak tertulis dalam rangka menegakkan peraturan hukum.

Pada dasarnya perlindungan hukum tidak membedakan terhadap kaum pria maupun wanita. Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama.

2. Tujuan Perlindungan Hukum.

Perlindungan hukum bertujuan untuk mencari keadilan. Keadilan dibentuk oleh pemikiran yang benar, dilakukan secara adil dan jujur serta bertanggung jawab atas tindakan yang dilakukan. Rasa keadilan dan hukum harus ditegakkan berdasarkan hukum positif untuk menegakkan keadilan dalam hukum sesuai dengan realita di masyarakat yang menghendaki tercapainya masyarakat yang aman dan damai. Keadilan harus dibangun sesuai dengan cita hukum (*Rechtidee*) di dalam negara hukum (*Rechtsstaat*), dan bukan negara kekuasaan (*Machtsstaat*). Hukum berfungsi sebagai perlindungan kepentingan manusia, penegakkan hukum harus memperhatikan 4 (empat) unsur yaitu:³⁴

- a. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*);
- b. Kemanfaatan Hukum (*Zweckmassigkeit*);
- c. Keadilan Hukum (*Gerechtigkeit*); dan
- d. Jaminan Hukum (*Doelmatigkeit*).

Perlindungan hukum memiliki tujuan untuk memberikan rasa aman, kepastian dan keadilan bagi masyarakat. Dengan kata lain perlindungan itu sendiri bermakna memberikan pengayoman kepada pihak yang lemah sehingga perlindungan hukum dapat juga di artikan sebagai pengayoman yang diberikan pemerintah kepada seseorang untuk memberika rasa aman, kepastian dan keadilan terhadap hak-haknya dalam lingkungan masyarakat dan kehidupan berbangsa dan bernegara,

³⁴ Ishaq, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009, hal. 43.

baik dalam bentuk pelayanan, Peraturan Perundang-Undangan atau kebijakan lainnya, termasuk dalam lapangan penegakan hukum yang ada.³⁵

Perlindungan hukum haruslah tercermin dari berjalannya hukum, proses hukum dan akibat dilaksanakannya atau ditegakkannya hukum tersebut. Hal tersebut dapat dilihat dari keberagaman hubungan yang terjadi di masyarakat. Hubungan antar masyarakat melahirkan hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan dari masing-masing masyarakat. Dengan adanya keberagaman hubungan hukum tersebut membuat para anggota masyarakat memerlukan aturan-aturan yang dapat menjamin keseimbangan agar dalam hubungan-hubungan itu tidak terjadi kekacauan-kekacauan di dalam masyarakat.³⁶

Perlindungan hukum secara umum memiliki tujuan untuk memastikan bahwa setiap individu memiliki akses yang sama terhadap keadilan, hak-haknya diakui dan dilindungi, serta terhindar dari penyalahgunaan kekuasaan atau pelanggaran dari pihak lain termasuk pemerintah.

³⁵ Hulman Panjaitan, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jala Permata Aksara, Jakarta, 2021, hal. 49.

³⁶ CST. Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 2009, hal. 40

B. Tinjauan Umum Pengikatan Jual Beli Tanah.

1. Pengertian Pengikatan Jual Beli Tanah.

Secara harfiah pengikatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan pihak penjual dan pihak pembeli di mana masing-masing pihak dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi sebelum dilakukannya jual beli dikarenakan ada unsur-unsur yang belum terpenuhi. Umumnya Pengikatan Jual Beli dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga Pengikatan Jual Beli yang dibuat di bawah tangan sesuai dengan persyaratan yang ditentukan para pihak.

Perjanjian jual beli bersumber pada Pasal 1457 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa jual beli merupakan perjanjian yang diadakan oleh para pihak karena salah satu pihak setuju mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak kebadaannya dan pihak yang lain bersedia menerimanya dengan membayar harga yang telah diperjanjikan. Obyek dari jual beli merupakan barang-barang berwujud yang dapat ditentukan jumlahnya serta tidak dilarang dalam hukum yang berlaku di Indonesia.

Pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang tidak berbeda dengan perjanjian pada umumnya. Perjanjian ini lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III KUHPerdata, yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian

pengikatan jual beli merupakan suatu terobosan baru yang lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah yang akhirnya menghambat penyelesaian transaksi dalam jual beli hak atas tanah.

Menurut R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum di mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Kemudian R. Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa di mana seseorang berjanji kepada orang lain, atau di mana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.³⁷

Dalam perjanjian jual beli, kedua belah pihak sama-sama dibebani *schuld* yaitu kewajiban melaksanakan pemenuhan prestasi serta sekaligus masing-masing juga dibebani *haftung* yakni tanggung jawab hukum untuk memenuhi pelaksanaan prestasi kepada masing-masing pihak pada waktu bersamaan. Berdasarkan KUHPerdota pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau *levering*.³⁸

Dengan demikian, hubungan antara pengikatan dan perjanjian adalah bahwa perjanjian itu menerbitkan pengikatan. Perjanjian adalah

³⁷ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta, 2001, hal. 36.

³⁸ Soedharyo Soimin, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, hal. 86.

sumber pengikatan, di sampingnya sumber-sumber lain. Suatu perjanjian juga di namakan persetujuan, karena dua pihak itu setuju untuk melakukan sesuatu. Berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata, syarat sahnya perjanjian ditetapkan sebagai berikut:

a. Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya.

Kesepakatan adalah hasil dari usaha mempersamakan keinginan dan kehendak antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dengan bebas tanpa paksaan, yang dipersamakan tersebut adalah pernyataannya, karena keinginan dan kehendak itu tidak bisa dilihat atau diketahui orang lain.³⁹

b. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian.

Menurut Pasal 1329 KUH Perdata, cakap berarti memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri. Cakap berarti sudah dewasa menurut hukum baik karena usia atau pernikahan, tidak dalam masa hukuman, memiliki jiwa dan akal yang sehat serta tidak dilarangleh hukum untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.

c. Suatu Hal Tertentu.

Suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai obyek dari perjanjian yang menjadi kewajiban untuk dilaksanakan dalam arti prestasi. Prestasi itu harus dapat ditentukan sehingga untuk dapat menentukannya maka harus menentukan jenis dari prestasi itu

³⁹ Salim H. S, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta 2002, hal. 33.

sendiri yang selanjutnya dapat ditentukan berapa jumlahnya. Hal tertentu disini harus obyek dalam perdagangan, karena benda diluar perdagangan tidak dapat di jadikan obyek perikatan.⁴⁰

d. Suatu Sebab Atau Yang Halal.

Sebab yang halal bermakna bahwa isi suatu perjanjian tidak boleh melanggar undang-undang, ketertiban umum serta kesusilaan. Undang-undang yang dimaksud adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena menyangkut subyeknya, sedangkan syarat yang ketiga dan ke empat merupakan syarat obyektif. Apabila syarat subyektif tak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat obyektif tak terpenuhi, maka mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah adadan tidak memiliki kekuatan mengikat (no legal binding). Batalnya perjanjian karena sebab tersebut bukan begitu saja terjadi tetapi harus dimintakan pembatalannya di Pengadilan, jika tidak dimintakan maka Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.

Perjanjian yang diibuat secara sah oleh kedua belah pihak akan menjadi tolak ukur bagi hubungan mereka dalaam melaksanakan apa yang telah mereka sepakati bersama, karena perjanjian yang sah tersebut

⁴⁰ Ibid, hal. 38.

berlaku sbagai undang-undang dan perjanjian itu mengikat para pihak bukan hanya untuk hal-hal yang secara tegas dinyatakan dan dicantumkan dalam perjanjian saja tetapi juga untuk semua hal yang menurut perjanjian diharuskan oleh asas kepatutan, kebiasaaan dan Undang-Undang.

2. Syarat-Syarat Jual Beli Tanah.

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁴¹

a. Syarat materiil.

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:

1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

i. Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.

ii. Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadi dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secaratertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.

⁴¹ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1996, hal.99.

iii. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa.

b. Syarat Formil.

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1339 KUH Perdata, suatu perjanjian akan mungkin menimbulkan hak dan kewajiban untuk pihak ketiga diluar pihak yang membuat perjanjian, namun hal tersebut harus berdasarkan kepatutan, kebiasaan dan peraturan yang berlaku. Hal tersebut memberi kesempatan bagi hakim untuk menimbang dan memutuskan apakah suatu perjanjian sudah sesuai dengan asas kepatutan dan kebiasaan serta sesuai dengan undang-undang yang berlaku di Indonesia. Dari uraian diatas disimpulkan bahwa dengan dibuatnya perjanjian maka akan menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi para pihak dan membatalkan hak dan kewajiban itu berarti membatalkan perjanjian dan hal itu harus dengan kesepakatan kedua belah pihak.

C. Tinjauan Tentang Jaminan.

1. Pengertian Jaminan.

Jaminan pada dasarnya berasal dari kata “jamin” yang berarti “tanggung”, sehingga jaminan dapat juga diartikan sebagai tanggungan.

Istilah jaminan merupakan terjemahan dari istilah *zekerheid* atau *cautie*, yaitu kemampuan debitor untuk memenuhi atau melunasi perutangnya kepada kreditor, yang dilakukan dengan cara menahan benda tertentu yang bernilai ekonomis sebagai tanggungan atas kredit yang diterima debitor terhadap kreditornya.⁴² Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditor dengan debitor, dimana debitor memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitor. Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman tersebut. jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.

Menurut Hartono Hadisoeparto, jaminan adalah sesuatu yang diberikan kepada kreditor untuk menimbulkan keyakinan bahwa debitor akan memenuhi kewajiban yang dapat dinilai dengan uang yang timbul dari suatu perikatan. Berdasarkan apa yang termuat dalam ketentuan Pasal 1131 KUHPerdata menyatakan bahwa jaminan adalah segala kebendaan milik si berutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari, menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseoangan. Berdasarkan pengertian tersebut, dapat ditarik beberapa unsur dari jaminan yaitu:⁴³

- 1) Difokuskan pada pemenuhan kewajiban kepada kreditor (bank).

⁴² Muchlisin Riadi, *Pengertian Jaminan*, <https://www.kajianpustaka.com/2018/12/pengertian-fungsi-jenis-dan-penilaian-jaminan.html>, di akses pada tanggal 1 Desember 2018.

⁴³ H. Salim H.S., *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ctk. Pertama, Edisi 1, Rajawali Pers, Jakarta, 2004, hlm. 22

- 2) Wujud dari jaminan ini dapat dinilai dengan uang (jaminan materiil).
- 3) Timbulnya jaminan karena adanya prikatan antara kreditor dengan debitor

Dalam literatur hukum, kita tidak mengenal istilah hukum jaminan, sebab kata *recht* dalam rangkaiannya sebagai *Zekerheidsrechten* berarti hak, sehingga *Zekerheidsrechten* adalah hak-hak jaminan. Dengan demikian maka hukum jaminan dapat dirumuskan sebagai ketentuan-ketentuan hukum yang mengatur tentang jaminan pada umumnya, maksudnya jaminan tagihan kreditor atas hutang debitor “Jaminan” dalam kata peraturan perundang-undangan dapat dijumpai pada ketentuan Pasal 1131 KUHPerdara dan penjelasan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan, akan tetapi dalam kedua peraturan tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksud dengan jaminan. Meskipun demikian dari kedua ketentuan diatas dapat diketahui, bahwa jaminan erat hubungannya dengan masalah utang. Barang jaminan tidak selalu milik debitor, tetapi undang-undang juga memperbolehkan barang milik pihak ketiga, asalkan pihak yang bersangkutan merelakan barangnya dipergunakan sebagai jaminan utang.

Sedangkan makna dari sebuah agunan adalah jaminan tambahan yang diserahkan nasabah debitor kepada bank dalam rangka pemberian fasilitas kredit atau pembiayaan berdasarkan prinsip syariah. Agunan menjadi salah satu unsur jaminan pemberian kredit, berdasarkan ketentuan Pasal 8 Undang-Undang Perbankan ada 2 (dua) jenis agunan yaitu, agunan pokok dan agunan tambahan. Agunan pokok adalah berwujud barang, proyek, atau hak tagih yang dibiayai dengan kredit yang bersangkutan.

Sedangkan agunan tambahan adalah benda yang tidak berkaitan langsung dengan objek yang dibiayai kredit.

Keberadaan jaminan merupakan upaya prefentif bagi bank dalam mengamankan utang debitur yang telah diberikan oleh bank, yaitu dengan cara menjaminkan kekayaan debitur agar debitur memenuhi kewajiban membayar kembali atau dengan adanya kesanggupan pihak ketiga untuk memenuhi prestasi debitur. Benda yang dapat dijadikan sebagai objek jaminan adalah berupa benda yang memenuhi syarat, yaitu memiliki nilai ekonomis dan dapat dipindahtangankan. Jenis jaminan kredit menurut KUHPerdara dibedakan menjadi:

- 1) Jaminan lahir karena undang-undang adalah jaminan yang keberadaannya karena ditentukan oleh undang-undang tidak perlu diperjanjikan antara kreditor dan debitur. Jaminan yang lahir karena undang-undang merupakan jaminan umum sebagaimana diatur dalam Pasal 1131 KUHPerdara bahwa segala kebendaan si berutang baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada dikemudian hari menjadi tanggungan untuk segala perikatan perseorangan.
- 2) Jaminan lahir karena diperjanjikan adalah keberadaannya karena diperjanjikan terlebih dahulu antara kreditor dan debitur. Jaminan yang lahir karena perjanjian merupakan jaminan khusus dapat berupa jaminan perorangan yang diatur dalam Pasal 1820-1850

KUHPerdata dan jaminan kebendaan, yaitu ada benda tertentu yang disediakan oleh debitur atau pihak ketiga sebagai jaminan.

Kelemahan dari jaminan umum di samping kreditor berkedudukan sebagai kreditor konkuren, hak yang dilahirkan adalah hak perorangan yang bersifat pribadi, kreditor tidak mengetahui secara pasti berapa banyak dan berapa nilai dari seluruh harta kekayaan dari debitur, kreditor juga tidak mengetahui secara pasti berapa banyak kreditor yang dimiliki oleh debitur. Menyadari kelemahan dari jaminan umum yang ada dalam Pasal 1131 KUHPerdata tersebut, maka pembentuk Undang-Undang menyiapkan pula alternatif perangkat jaminan lainnya yang lebih mantap yakni jaminan khusus yang objeknya juga benda milik debitur hanya saja sudah ditunjuk secara tertentu dan diperuntukkan bagi kreditor tertentu pula.

Jaminan secara khusus adalah jaminan yang timbul dari perjanjian baik berupa perjanjian jaminan kebendaan maupun perorangan. Perjanjian jaminan adalah jaminan yang timbul karena adanya perjanjian pokok. Perjanjian jaminan merupakan perjanjian aksesoir (*accessoir*), yaitu perjanjian yang melekat pada perjanjian pokok atau juga dikatakan perjanjian tambahan. Perjanjian jaminan bukan merupakan perjanjian yang berdiri sendiri tetapi bergantung pada perjanjian pokoknya.

2. Jaminan Menurut Perspektif Hukum Islam.

Dalam perspektif hukum Islam, jaminan (*rahn*) adalah penyerahan barang berharga oleh debitur kepada kreditor sebagai jaminan atas pemenuhan kewajiban pembayaran utang. Jaminan ini memberikan

kepastian bahwa jika debitur gagal membayar utang, kreditur dapat mengambil pelunasan dari barang jaminan tersebut. Konsep ini didasarkan pada prinsip-prinsip syariah yang menekankan keadilan, kerelaan, dan transparansi. Dalam kamus istilah fikih, jaminan adalah suatu jenis perjanjian dengan cara memberikan barang yang dijadikan sebagai penguat kepercayaan dalam masalah utang piutang.⁴⁴

Menurut pendapat Wahbah al-Zuhaili dalam fikih mengenai masalah jaminan, terdapat/dikenal dua bentuk akad yang bisa menjadi dasar dalam landasan masalah jaminan, yaitu *akad kafalah / dhamanah*, dan *akad rahn*. Keduanya adalah akad al-istitsaq (untuk menimbulkan kepercayaan). Namun dalam penelitian ini penulis lebih menitik beratkan pada pembahasan tentang *akad rahn*. Berikut uraian penulis mengenai pengertian tentang *akad rahn*.

Hukum Islam mengenal jaminan dengan istilah Rahn. Rahn secara bahasa artinya *bisa ats-Tsubuut dan ad-Dawaam* (tetap), dikatakan, "*maa'un raahinun* (air yang diam, menggenang, tidak mengalir)," "*haalatun aahinatun* (keadaan yang tetap), atau ada kalanya berarti *al-Habsu dan al-Luzuum* (menahan). Akad ar-Rahnu menurut istilah syara' adalah menahan sesuatu disebabkan adanya hak yang memungkinkan hak itu bisa dipenuhi dari sesuatu tersebut. Maksudnya, menjadikan al-Ain (barang, harta yang barangnya berwujud konkrit, kebalikan dari ad-Dain atau utang) yang memiliki nilai menurut pandangan syara', sebagai *watsiiqah* (pengukuhan,

⁴⁴ Neneng Nurhasanah dan Panji Adam, *Hukum Perbankan Syariah: Konsep dan Regulasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, hal. 204.

jaminan) utang, sekiranya barang itu memungkinkan untuk digunakan membayar seluruh atau sebagian utang yang ada. Atau *ar-Rahn* adalah *akad watsiiqah* (penjaminan) harta, maksudnya sebuah akad yang berdasarkan atas pengambilan jaminan berbentuk harta yang konkrit bukan jaminan dalam bentuk tanggungan seseorang.

Kata *watsiiqah* artinya adalah sesuatu yang dijadikan penguat atau jaminan. Karena utang yang ada di dalam *akad ar-Rahnu* terjamin dan menjadi bertanggung dengan *al-'Ain* (barang) yang digadaikan (*al-Marhuun*). Adapun sesuatu yang digadaikan dan dijadikan *watsiiqah* haruslah sesuatu yang memiliki nilai, maka itu untuk mengecualikan *al-Ain* (barang) yang najis dan barang yang terkena najis yang tidak mungkin untuk dihilangkan, karena kedua bentuk *al-Ain* ini tidak bisa digunakan sebagai *watsiiqah* (jaminan) utang.

Ada beberapa definisi yang dikemukakan para ulama fikih mengenai *rahn*. Ulama mazhab Maliki mendefinisikan *rahn* sebagai “harta yang dijadikan pemiliknya sebagai jaminan utang yang bersifat mengikat”. Ulama mazhab Hanafi mendefinisikan *rahn* dengan, “menjadikan sesuatu (barang) sebagai jaminan terhadap hak (piutang) tersebut, baik seluruhnya maupun sebagiannya.” Sementara itu, ulama mazhab Syafi'i dan mazhab Hanbali mendefinisikan *rahn* dalam arti akad, yaitu “menjadikan materi (barang) sebagai jaminan utang, yang dapat dijadikan pembayar utang apabila orang yang berutang tidak dapat membayar utangnya itu.

Berdasarkan definisi-definisi di atas dapat disimpulkan dengan pengertian *rahn* menurut Sayyid Sabiq dalam bukunya yang berjudul Fiqh Sunnah. Ia mendefinisikan *Ar-Rahn*, yaitu: *ja'lu 'ainin laha qimatun maliyah fi nadzri al-syar'i watsiqatan bidainin bihaitsu yumkinu akhdzu dzalika al-dain au akhdzu ba'dhuhu mintilka al-'aini* yang artinya, menjadikan barang yang mempunyai nilai harta menurut pandangan *syara'* sebagai jaminan utang, hingga orang yang bersangkutan dapat mengambil piutang atau ia bisa mengambil sebagian piutang dari barang itu.⁴⁵

3. Fungsi Jaminan.

Pada dasarnya jaminan merupakan sebuah kebutuhan kreditor untuk memperkecil resiko seandainya di kemudian hari debitor tidak memenuhi semua kewajiban yang timbul dari hutang atau kredit yang telah diberikan oleh bank kepadanya. Kreditor dapat memaksakan pembayaran atas kredit yang telah diberikannya apabila debitor tidak mampu membayar hutangnya maka jaminan mempunyai kedudukan dan manfaat yang sangat penting dalam menunjang pembangunan ekonomi. Lembaga jaminan ini dapat memberikan manfaat bagi kreditor dan debitor. Manfaat dari kreditor adalah terwujudnya keamanan terhadap transaksi dagang yang ditutup, serta memberikan kepastian hukum bagi kreditor. Manfaat bagi debitor dengan adanya benda jaminan yaitu dapat memperoleh fasilitas kredit dari bank dan tidak khawatir dalam mengembangkan usahanya.⁴⁶

⁴⁵ Fathurrahman Djamil, *Penerapan Hukum Perjanjian dalam Transaksi di Lembaga Keuangan Syariah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, cet. 2, hal. 233.

⁴⁶ H. Salim H.S., *Op.Cit.*, hlm. 28.

Kreditor mempunyai kepentingan untuk memastikan debitor akan benar-benar memenuhi kewajibannya membayar utang oleh karena itu kreditor sangat memerlukan jaminan dalam suatu perjanjian utang-piutang maupun perjanjian kredit. Kreditor mendapat kepastian hukum dengan adanya jaminan tersebut apabila debitor melakukan wanprestasi, maka kreditor dapat melelang barang yang dijaminkan tersebut sehingga hasilnya dapat digunakan untuk pelunasan seluruh atau sebagian dari pinjaman debitor kepada debitor. Dapat disimpulkan bahwa jaminan berfungsi sebagai sarana untuk menjamin pelunasan kredit apabila debitor wanprestasi sebelum pinjaman jatuh tempo.

Jaminan tidak hanya berfungsi untuk menjamin pelunasan utang debitor dalam perjanjian kredit, tetapi juga berperan dalam meralisasikan pemberian kredit kepada debitor. Hal tersebut dikarenakan dalam pemberian kredit oleh bank tidak hanya didasarkan dengan adanya keyakinan atas kemampuan debitor untuk pelunasan kredit, tetapi juga didasarkan pada pemberian agunan atau jaminan yang berupa fisik (*collateral*) sebagai jaminan tambahan. Pemberian agunan atau jaminan tersebut dilakukan dalam rangka menjalankan prinsip kehati-hatian bank, sehingga kredit yang disalurkan oleh bank dapat dipertanggung jawabkan apabila debitor wanprestasi. Sehingga bank dapat segera menerima pelunasan hutangnya melalui pelelangan atas agunan tersebut apabila debitor wanprestasi. Selanjutnya dari uraian tersebut di atas disimpulkan bahwa, kegunaan atau fungsi jaminan kredit adalah:

- 1) Memberikan jaminan hak dan kekuasaan kepada bank sebagai kreditor untuk mendapat pelunasan dari agunan apabila debitor cidera janji, yaitu untuk membayar kembali utangnya pada waktu yang telah ditetapkan dalam perjanjian.
- 2) Menjamin agar debitor berperan serta dalam transaksi untuk membiayai usahanya, sehingga kemungkinan untuk meninggalkan usaha atau proyeknya dengan merugikan diri sendiri atau perusahaannya dapat dicegah atau sekurang-kurangnya dapat memperkecil kemungkinan untuk berbuat hal tersebut.
- 3) Memberikan dorongan kepada debitor untuk memenuhi janji dan kewajibannya, khususnya mengenai pembayaran kembali sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan yang telah disepakati agar debitor atau pihak ketiga ikut menjamin tidak kehilangan kekayaan yang telah dijamin kepada bank.

Jaminan berdasarkan sifatnya dibedakan menjadi dua yaitu jaminan yang bersifat umum dan jaminan yang bersifat khusus. Jaminan yang bersifat umum yaitu jaminan yang telah ditentukan dan dilaksanakan berdasarkan ketentuan undang-undang. Sedangkan jaminan khusus yaitu jaminan yang lahir dari suatu perjanjian tertentu. Pembedaan jaminan tersebut diatur dalam Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdara.⁴⁷

- 1) Jaminan Umum.

⁴⁷ Rachmadi Usman, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Ctk. Ketiga, Edisi 1, Sinar Grafika, Jakarta, 2016, hlm. 73

Jaminan yang bersifat umum ditujukan kepada seluruh kreditor dan mengenai segala kebendaan debitor. Dalam hak jaminan yang bersifat umum ini, semua kreditor mempunyai kedudukan yang sama terhadap kreditor lain (kreditor konkuren), tidak ada kreditor yang diutamakan atau di istimewa dari kreditor lain. Para kreditor tersebut tidak mendapatkan hak preferensi, oleh karena itu pembagian pelunasan utang dibagi secara seimbang berdasarkan besar kecilnya jumlah tagihan dari masing-masing kreditor dibandingkan dengan jumlah keseluruhan utang debitor. Hak jaminan yang bersifat umum ini tidak perlu diperjanjikan terlebih dahulu karena dilahirkan atau timbul karena Undang-Undang.

2) Jaminan Khusus.

Jaminan khusus yaitu jaminan yang terjadi karena diperjanjikan oleh debitor dan kreditor, sehingga menimbulkan hak preferensi bagi kreditor atas benda tertentu yang diserahkan oleh debitor. Kreditor yang memegang hak jaminan bersifat khusus akan mempunyai kedudukan yang lebih baik dibandingkan dengan kreditor yang memegang hak jaminan bersifat umum. Hak jaminan yang bersifat khusus tersebut timbul karena diperjanjikan secara khusus antara debitor dan kreditor.

D. Tinjauan umum Tentang Notaris.

1. Pengertian Notaris.

Pengertian Notaris menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia adalah: orang yang mendapat kuasa dari pemerintah untuk mengesahkan dan menyaksikan berbagai surat perjanjian, surat wasiat, akta dan sebagainya. Notaris adalah seorang pejabat negara atau pejabat umum yang dapat diangkat oleh negara untuk melakukan tugas-tugas negara dalam hal pelayanan hukum kepada masyarakat yang bertujuan untuk tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan. Berdasarkan sejarahnya Notaris adalah seorang pejabat negara/ pejabat umum yang dapat diangkat oleh Negara untuk melakukan tugas- tugas Negara dalam pelayanan hukum kepada masyarakat demi tercapainya kepastian hukum sebagai pejabat pembuat akta otentik dalam hal keperdataan.⁴⁸

Peraturan Jabatan Notaris (PJN, Ordonasi Staatsblad 1860 Nomor 3) mendefinisikan notaris sebagai : “ Pejabat Umum yang satu – satunya berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta autentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipanya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu

⁴⁸ Tan Thong Kie, *Studi Notariat – Serba Serbi Praktek Notaris, Ichtar Baru Van Hoeve*, Jakarta, 2000, hal 166.

oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.⁴⁹

Keberadaan Notaris pada awalnya secara etid yuridis diatur dalam rambu – rambu *Burgerlijk Wetboek* (BW/Kitab Undang – undang Hukum Perdata), terutama Buku Keempat dalam pasal – pasal sebelumnya, yang secara sistematis merangkum suatu pola ketentuan alat bukti berupa tulisan sebagai berikut :

- a. Bahwa barang siapa mendalilkan peristiwa dimana ia mendasarkan suatu hak, wajib baginya membuktikan peristiwa itu; dan sebaliknya terhadap bantahan atas hak orang lain (1865 BW);
- b. Bahwa salah satu alat bukti ialah tulisan dalam bentuk autentik dan dibawah tangan. Tulisan autentik ialah suatu akta yang dibuat sebagaimana ditentukan oleh undang – undang; dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang; ditempat mana akta itu di buat (1866-1868 BW);
- c. Bahwa Notaris adalah pejabat umum satu – satunya yang berwenang membuat akta autentik (*Pasal 1 Reglement op Het Notaris Ambt in Indonesia/ Peraturan Jabatan Notaris Di Indonesia, Staatsblad 1860 Nomor 3 Tahun 1860*).

Definisi Notaris menurut Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 30 Tahun 2004 adalah sebagai berikut : “Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan kewenangan

⁴⁹ Tan Tong Kie, op.cit hal 159

lainya sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang ini”. Pengetian Notaris yang demikian telah dirubah dengan Pasal 1 angka 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 menjadi berbunyi : “Notaris adalah Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainya sebagaimana dimaksud dalam Undang – Undang ini atau berdasarkan Undang – Undang lainya”.

Berkaitan dengan definisi tentang Notaris tersebut diatas, maka tugas dari seorang Notaris adalah mengkostanir hubungan hukum antara para pihak dalam bentuk tertulis dan format tertentu, sehingga merupakan suatu akta autentik. Notaris adalah pembuat dokumen yang kuat dalam suatu proses hukum. Notaris adalah pejabat umum yang independent (mandiri), berhak mengatur, menentukan kantor baik berupa kelak maupun bentuk gedung dan karyawan maupun jumlah gaji, tidak tergantung kepada pejabat maupun lembaga lain.⁵⁰

2. Kewenangan Notaris.

Notaris adalah profesi yang sangat penting dan di butuhkan dalam masyarakat, mengingat hakikat tugas dari Notaris adalah mengatur secara tertulis dan autentik hubungan hukum antara para pihak yang secara mufakat meminta jasa notaris. Dalam hukum kenotariatan, salah satu tugas notaris adalah memformulasikan keinginan atau tindakan penghadap / para penghadap kedalam bentuk akta autentik, dengan memperhatikan aturan hukum yang berlaku.

⁵⁰ A.A Andi Prajitno, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya, 2010, hlm. 26

Secara etimologis, yang dimaksud Hak atau kewenangan adalah “kekuasaan untuk berbuat sesuatu”. Kewenangan Notaris yang dimaksud disini adalah karena telah ditentukan oleh Undang – Undang, aturan dan sebagainya.⁵¹

Kewenangan Notaris menurut Undang – undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris, diatur dalam Pasal 15 ayat 1 yang menyatakan bahwa :

“Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang 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”.

Selain kewenangan yang bersifat luas terbatas tersebut Notaris juga diberi kewenangan lain yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat (2), kewenangan Notaris tersebut adalah sebagai berikut :

- 1) Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang – undangan dan / atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik,

⁵¹ Suharso dan Ana Retnoningsih, kamus Bahasa Indonesia, edisi lux, Cetakan kedelapan. Semarang , Widya Karya, 2009. Hal 161

menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta – akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang – undang.

2) Notaris berwenang pula :

- a) Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- b) Membutuhkan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus.
- c) Membuat kopi dari asli surat – surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan.
- d) Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya.
- e) Memebrikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
- f) Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; dan
- g) Membuat akta risalah lelang.

3) Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 20 ayat 1 Undang – Undang Nomor 2 Tahun 2014 memberikan kewenangan kepada Notaris berkaitan dengan menjalankan jabatan, dimana Notaris diberi kewenangan untuk menjalankan jabatannya dalam bentuk persekutuan perdata dengan tetap memerlukan kemandirian dan ketidakberpihakan dalam menjalankan jabatannya. Notaris juga diberi kewenangan untuk menentukan sendiri bentuk persekutuan perdata tersebut sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

Di dalam Undang-Undang Notaris juga memberikan kewenangan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan merupakan kewenangan yang perlu dicermati, dicari dan ditemukan oleh Notaris. Karena kewenangan ini bisa jadi sudah ada dan juga kewenangan yang baru lahir setelah lahirnya peraturan perundang – undangan yang baru.

Kewenangan yang demikian luas ini tentunya harus didukung pada oleh peningkatan pemahaman yang baik, kemampuan dan ketrampilan untuk melaksanakannya, sehingga program kegiatan yang bertujuan mengevaluasi dan meningkatkan pemahaman, kemampuan dan ketrampilan dari seorang Notaris merupakan sebuah tuntutan dan sebuah keharusan.

Selain penambahan kewenangan yang signifikan tersebut, Undang-Undang Tentang Peraturan Jabatan Notaris juga memberikan perluasan wilayah kewenangan (yuridiksi) yang disebut sebagai wilayah jabatan.

Wilayah jabatan ini sebelumnya hanya meliputi kabupaten/kota, namun berdasarkan Pasal 18 ayat (2) Nomor 30 Tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Peraturan Jabatan Notaris, wilayah kerja Notaris diperluas meliputi provinsi, dengan tempat kedudukan di kota/kabupaten.

Notaris dalam menjalankan jabatannya yang berkaitan dengan kewenangannya harus berpegang dan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan wajib menolak untuk membuat akta atau memberikan jasa hukum lain yang tidak sesuai atau bahkan menyimpang dari Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 serta peraturan-peraturan pelaksanaannya yang berlaku sebagai dasar hukum dari profesi Notaris.

3. Kewajiban Notaris.

Kewajiban menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai sesuatu yang diwajibkan, sesuatu yang harus dilaksanakan atau dapat diartikan juga sebagai suatu keharusan.⁵²

Kewajiban Notaris sesuai dengan pasal 16 ayat 1 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Peraturan Jabatan Notaris adalah :

Dalam menjalankan jabatannya Notaris wajib :

- a. Bertindak amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum.

⁵² Kamus Besar Bahasa Indonesia, op cit hlm 1123

- b. Membuat akta dalam bentuk minuta akta dan menyimpannya sebagai bagian dari protokol Notaris. Penyimpanan akta sebagaimana dimaksud tidak berlaku dalam hal notaris mengeluarkan akta in originali, hal ini disebutkan lebih lanjut pada pasal 16 ayat 2.
- c. Melekatkan surat dan dokumen, serta sidik jari penghadap pada minuta akta.
- d. Mengeluarkan grosse akta, salinan akta dan kutipan akta berdasarkan minuta akta.
- e. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya.
Selanjutnya yang dimaksud dengan alasan untuk menolak oleh notaris adalah alasan-alasan sebagai berikut :
 - a. Yang membuat Notaris berpihak
 - i. Yang membuat Notaris mendapat keuntungan dari isi akta.
 - ii. Memiliki hubungan darah dengan para pihak.
 - iii. Akta yang dimintakan para pihak melanggar asusila atau moral.
 - b. Merahasiakan sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain.
 - c. Menjilid akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) akta dan jika jumlah

akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, akta tersebut dapat dijilid lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah minuta akta, bulan dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku.

- d. Membuat daftar dari akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga.
- e. Membuat daftar akta yang berkenaan dengan wasiat menurut dengan uraian waktu pembuatan akta setiap bulan.
- f. Mengirikan daftar akta sebagaimana dimaksud dalam huruf iatau daftar akta nihil yang berkenaan dengan daftar wasiat ke daftar wasiat pada kementrian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari minggu pertama pada setiap bulan berikutnya.
- g. Mencatat dapat reportorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setisp akhir bulan.
- h. Mempunyai cap/stempel yang memuat lambang negara republik indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan.
- i. Membacakan akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, dan 4 (orang) saksi khusus untuk pembuatan akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi dan Notaris dan pembaca akta sebagaiman dimaksud tidak wajib jika penghadap menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca

sendiri, mengetahui dan memahami isinya dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman minuta akta diparaf oleh penghadap, saksi dan Notaris.

Hal ini merupakan penyimpangan kewajiban notaris yang diatur dalam pasal 16 ayat 7, penyimpangan tersebut dikecualikan atas pembacaan terhadap kepala akta, komparasi, penjelasan pokok akta secara singkat dan jelas serta penutup akta, sebagaimana disebut pada pasal 16 ayat 8.

Ketentuan lain yang mengatur tentang kewajiban bagi Notaris diatur dalam Pasal 18 ayat 1 dan ayat 2 dan pasal 19 Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Peraturan Jabatan Notaris, yang mengatur tentang tempat dan kedudukan, Formasi dan Wilayah Jabatan Notaris, dimana Notaris wajib untuk mempunyai tempat kedudukan dimana di daerah kabupaten atau kota, Notaris juga mempunyai wilayah jabatan yang meliputi seluruh propinsi dari tempat kedudukannya. Notaris wajib mempunyai satu kantor tempat kedudukannya. Tempat kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib mengikuti tempat kedudukan Notaris.

4. Larangan Notaris

Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya memiliki kewenangan dan kewajiban yang harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain dari kewenangan dan kewajiban terdapat larangan yang harus dipatuhi dalam menjalankan jabatannya yaitu

yang diatur dalam pasal 17 ayat 1, Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Peraturan Jabatan Notaris yaitu:⁵³

- a. Menjalankan jabatan diluar wilayah jabatannya.
- b. Meninggalkan wilayah jabatannya lebih dari 7 (tujuh) hari kerja berturut-turut tanpa alasan yang sah.
- c. Merangkap sebagai pegawai negeri.
- d. Merangkap jabatan sebagai pegawai negara.
- e. Merangkap jabatan sebagai advokat.
- f. Merangkap jabatan sebagai pemimpin atau pegawai badan usaha milik negara, badan usaha milik daerah dan badan usaha milik swasta.
- g. Merangkap jabatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah dan atau Pejabat Lelang kelas II diluar tempat kedudukan Notaris.
- h. Menjadi Notaris Pengganti, atau
- i. Melakukan pekerjaan lain yang bertentangan dengan norma-norma yang menjadi pegangan manusia atau kelompok dalam mengatur perilakunya. Etika berkaitan dengan moral integritas dan perilaku yang tercermin dari hati nurani seseorang.

Hati nurani merupakan kesadaran yang diucapkan dalam menjawab pertanyaan apakah sesuatu yang dilakukan seseorang, baik atau tidak baik,

⁵³ Frans Hendra Winata, *Persepsi Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia*, PT Gramedia Jakarta, 2003, hal. 4.

etis atau tidak etis sedangkan nilai adalah suatu fenomena, yang tiap kali mewujudkan diri dalam kaitanya dengan apa yang baik” dan benar.⁵⁴

Etika profesi diterapkan pada kelompok fungsional tertentu dan merupakan pernyataan untuk menegaskan situasi yang harus dijalankan dan menjadi pedoman perilaku anggota kelompok tersebut, sehingga peran dan fungsi kelompok profesional tersebut menjadi jelas. Sikap etis yang harus dipenuhi oleh profesional dalam mengemban profesinya disebut etika profesi.

Profesi pada umumnya terikat secara institusional dan mengabdikan pada layanan sosial, dan juga terikat dalam suatu landasan materil yang jelas seperti kaidah hukum, yang kemudian secara khusus diikuti dengan rambu-rambu atau landasan moral. Landasan yang bersifat morelistik (etik) ini diorientasikan untuk menjadi pijakan yang lebih dalam terhadap seseorang yang sudah mendapatkan kepercayaan masyarakat atau negara dalam melakukan tugas penting.⁵⁵

Dasar pijakan moral (etik) dikedepankan ketika seseorang sedang berada dan memasuki ranah profesi, dengan berharap profesi yang sedang dijalankan dapat mencapai harapan atau target yang lebih direncanakan lebih dahulu, dengan terhindar dari kemungkinan terjadi penodaan terhadap tujuan luhur suatu profesi. Landasan moral (etik) pemangku profesi tertentu, mengikat anggota sekelompok suatu profesi yang

⁵⁴ Herline Budiono, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung 2006, hal. 81.

⁵⁵ Nasrudin, *Perbandingan Peran dan Wewenang Dewan Kehormatan Daerah Notaris Dan Majelis Pengurus Daerah Notaris Dalam Penegakan Kode etik*, Tesis MKn Undip, 2013, hal. 44.

berorientasi terhadap upaya untuk mencegah tindakan yang merugikan dan menyakitkan masyarakat tidak manusiawi dan bermoral.⁵⁶

Menurut Liliana Tedjosaputro etika profesi adalah suatu tuntutan, bimbingan atau pedoman moral atau kesusilaan untuk suatu profesi tertentu atau merupakan daftar kewajiban dalam menjalankan suatu profesi itu sendiri dan mengikat mereka dalam mempratikanya.⁵⁷

Kode etik dalam arti materiil adalah norma atau peraturan yang praktis baik tertulis maupun tidak tertulis mengenai etika berkaitan dengan sikap serta pengambilan putusan hal-hal yang dinilai baik atau buruk dalam menjalankan profesinya yang secara mandiri dirumuskan, ditetapkan dan ditegakan oleh organisasi profesi.⁵⁸

Kode etik notaris merupakan suatu kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan Ikatan Notaris Indonesia berdasarkan Keputusan Kongres Perkumpulan dan/atau yang ditentukan dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan berlaku serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas dan jabatan Notaris.⁵⁹

Ikatan Notaris Indonesia merupakan salah satu organisasi profesi yang ada di Indonesia. Dalam menjalankan jabatannya Notaris harus

⁵⁶ Abdul Wahid dan Moh. Muhibbin, *Etika Profesi Hukum*, Rekonstruksi Citra Peradilan di Indonesia, Malang, Bayumedia Publising, 2009, hal. 112.

⁵⁷ Liliana Tedjosaputro, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bayu Grafika, Yogyakarta, 1995, hal. 7.

⁵⁸ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, Yogyakarta, UII Pres, hal. 105.

⁵⁹ Suteki, *Publik Hukum Kode Etik Notaris di Indonesia*, Bandung, Grafika Media, 2000, hal. 45.

mematuhi seluruh kaedah moral yang telah hidup dan berkembang di masyarakat. Konggres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia pada tanggal 28 Januari 2005 di Bandung merumuskan kode etik adalah⁶⁰ : “Seluruh kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan” berdasarkan keputusan Konggres Perkumpulan dan atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang hal itu dan berlaku bagi setiap serta wajib ditaati oleh setiap dan semua anggota Perkumpulan dan semua orang yang menjalankan tugas jabatan sebagai Notaris, termasuk para pejabat Sementara Notaris. Notaris pengganti dan Notaris pengganti khusus.

Agar dapat menjalankan tugasnya dengan baik sebagai pelayan masyarakat, seorang profesional harus menjalankan jabatannya dengan menyelaraskan antar keahlian yang dimiliki dengan menjunjung kode etik bertujuan agar suatu profesi dapat dijalankan dengan moral martabat, motivasi dan orientasi pada ketrampilan intelektual serta berargumentasi secara rasional dan kritis serta menjunjung tinggi nilai-nilai moral.

Jabatan yang diemban Notaris adalah Jabatan kepercayaan yang diamanatkan oleh undang-undang dan masyarakat, untuk itulah seorang Notaris bertanggung jawab untuk melaksanakan kepercayaan yang diberikan kepadanya dengan selalu menjunjung tinggi etika hukum dan martabat serta keluhuran jabatannya.

⁶⁰ Ikatan Notaris Indonesia, *Kode etik Notaris*, Konggres Luar Biasa, Bandung, 2005, Bab 1, Pasal 1 hlm 1.

Notaris harus senantiasa menjalankan jabatannya menurut kode etik Notaris yang ditetapkan dalam Konggres Luar Biasa Ikatan Notaris Indonesia yang telah mengatur mengenai kewajiban dan larangan yang harus dipatuhi oleh Notaris dalam menegakan kode etik Notaris mematuhi Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Peraturan Jabatan Notaris sebagai dasar Hukum dan Profesi Hukum.

E. Tinjauan Umum Tentang Wanprestasi.

1. Pengertian Wanprestasi.

Wanprestasi berasal dari bahasa Belanda “wanprestastie”, yang artinya tidak dipenuhinya prestasi atau kewajiban yang telah ditetapkan terhadap pihak-pihak tertentu di dalam suatu perikatan, baik perikatan yang dilahirkan dari suatu perjanjian ataupun perikatan yang timbul karena undang-undang. Menurut Kamus Hukum, wanprestasi berarti kelalaian, kealpaan, cedera janji, tidak menepati kewajibannya dalam perjanjian. Pengertian yang umum mengenai wanprestasi adalah pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya. Wanprestasi adalah pelaksanaan perjanjian yang tidak tepat waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya atau tidak dilaksanakan sama sekali.⁶¹

Adapun yang dimaksud wanprestasi adalah suatu keadaan yang dikarenakan kelalaian atau kesalahannya, debitur tidak dapat memenuhi

⁶¹ Yahya Harahap, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, Cetakan Kedua, Alumni, Bandung, 1986, hal. 60.

prestasi seperti yang telah ditentukan dalam perjanjian dan bukan dalam keadaan memaksa adapun yang menyatakan bahwa wanprestasi adalah tidak memenuhi atau lalai melaksanakan kewajiban sebagaimana yang ditentukan dalam perjanjian yang dibuat antara kreditur dengan debitur.⁶² Wanprestasi atau tidak dipenuhinya janji dapat terjadi baik karena disengaja maupun tidak disengaja.

Seorang debitur dikatakan lalai, apabila ia tidak memenuhi kewajibannya atau terlambat memenuhinya tetapi tidak seperti yang telah diperjanjikan. Menurut Wirjono Prodjodikoro, mengatakan bahwa wanprestasi adalah ketiadaan suatu prestasi di dalam hukum perjanjian, berarti suatu hal yang harus dilaksanakan sebagai isi dari suatu perjanjian. Barangkali dalam bahasa Indonesia dapat dipakai istilah “pelaksanaan janji untuk prestasi dan ketiadaan pelaksanaannya janji untuk wanprestasi.”⁶³

Wanprestasi (atau ingkar janji) adalah berhubungan erat dengan adanya perkaitan atau perjanjian antara pihak. Baik perikatan itu di dasarkan perjanjian sesuai Pasal 1338 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1431 KUHPerdota maupun perjanjian yang bersumber pada undang-undang seperti diatur dalam Pasal 1352 KUHPerdota sampai dengan Pasal 1380 KUHPerdota.

⁶² Salim H.S., *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hal. 180.

⁶³ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung, 2012, hal. 17.

Mengenai pengertian dari wanprestasi, menurut Ahmadi Miru wanprestasi itu dapat berupa perbuatan: (1) sama sekali tidak memenuhi prestasi, (2) prestasi yang dilakukan tidak sempurna, (3) terlambat memenuhi prestasi, dan (4) melakukan apa yang dalam perjanjian dilarang untuk dilakukan.⁶⁴ Menurut A. Qirom Syamsudin Meliala wanprestasi itu dapat berupa:⁶⁴

- a. Tidak memenuhi prestasi sama sekali, sehubungan dengan debitur yang tidak memenuhi prestasi maka dikatakan debitur tidak memenuhi prestasi sama sekali.
- b. Memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktunya apabila prestasi debitur masih dapat diharapkan pemenuhannya, maka debitur dianggap memenuhi prestasi tetapi tidak tepat waktu, sehingga dapat dikatakan wanprestasi.
- c. Memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai atau keliru, debitur yang memenuhi prestasi tapi keliru, apabila prestasi yang keliru tersebut tidak dapat diperbaiki lagi maka debitur dikatakan tidak memenuhi prestasi sama sekali.

Wanprestasi mempunyai hubungan yang sangat erat dengan somasi. Somasi sendiri merupakan terjemahan dari *ingerbrekestelling*. Somasi diatur dalam Pasal 1238 KUHPerdata dan Pasal 1243 KUHPerdata. Pada umumnya mulai terjadinya wanprestasi yaitu suatu wanprestasi baru terjadi jika debitur dinyatakan telah lalai untuk

⁶⁴ A. Qirom Syamsudin Meliala, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta, 2010, hal. 26.

memenuhi prestasinya, atau dengan kata lain, wanprestasi ada kalau debitur tidak dapat membuktikan bahwa ia telah melakukan wanprestasi itu di luar kesalahannya atau karena keadaan memaksa. Apabila dalam pelaksanaan pemenuhan prestasi tidak ditentukan tenggang waktunya, maka seorang kreditur dipandang perlu untuk memperingatkan atau menegur debitur agar ia memenuhi kewajibannya. Teguran ini disebut dengan somasi.

2. Akibat Hukum Wanprestasi.

Istilah "akibat hukum" mengacu pada setiap tindakan yang diambil untuk menangani suatu akibat yang telah disetujui oleh hukum dan telah disepakati oleh pelaku serta pengatur hukum. Tindakan yang digunakan adalah tindakan hukum, atau tindakan yang digunakan untuk mengatasi situasi yang sejalan dengan hukum hukum. Dapat juga berarti akibat hukum adalah segala akibat yang tersebut dalam berbagai perbuatan hukum yang dilakukan oleh subyek hukum terhadap obyek hukum atau akibat lain yang disebabkan karena kejadiankejadian tertentu oleh hukum yang ditentukan ataupun dianggap sebagai akibat hukum.⁶⁵

Terkait dengan hukum perjanjian apabila si berutang (debitur) tidak melakukan apa yang diperjanjikannya, maka dikatakan debitur melakukan wanprestasi. Debitur alpa atau lalai atau ingkar janji, atau juga melanggar perjanjian, bila debitur melakukan atau berbuat sesuatu yang tidak boleh dilakukannya. Terkadang juga tidak mudah untuk

⁶⁵ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 295.

mengatakan bahwa seseorang lalai atau lupa, karena seringkali juga tidak dijanjikan dengan tepat kapan sesuatu pihak diwajibkan melakukan wanprestasi yang dijanjikan Di Pengadilan, kreditur harus sebisa mungkin membuktikan bahwa lawannya (debitur) tersebut telah melakukan wanprestasi, bukan keadaan memaksa (*overmacht*). Begitu pula dengan debitur, debitur harus meyakinkan hakim jika kesalahan bukan terletak padanya dengan pembelaan seperti keadaan memaksa, menyatakan bahwa kreditur telah melepaskan haknya, dan kelalaian kreditur. Terhadap kelalaian atau kealpaan si berutang (si berutang atau debitur sebagai pihak yang wajib melakukan sesuatu), diancamkan beberapa sanksi atau hukuman. Hukuman atau akibat-akibat yang diterima oleh debitur yang lalai ada empat macam, yaitu:⁶⁶

- a. Membayar kerugian yang diderita oleh kreditur atau dengan singkat dinamakan ganti-rugi.
- b. Pembatalan perjanjian atau juga dinamakan pemecahan perjanjian.
- c. Peralihan risiko.
- d. Membayar biaya perkara, kalau sampai diperkarakan didepan hakim.

Apabila seorang debitur telah diperjanjikan secara tegas tetapi masih kurang dari prestasi yang dipersyaratkan, maka dapat dikatakan bahwa debitur tersebut adalah seorang wanprestasi. Atas wanprestasi

⁶⁶ Yahya Harapap, *Op.Cit*, hal. 56.

yang telah dilakukan, terhadap sanksi-sanksi dapat dilihat seperti yang dijelaskan dalam pasal 1243 KUHPerdara. Bentuk awal sanksi adalah ganti rugi, ganti rugi mengandung tiga unsur yang berbeda, yaitu biaya, rugi, dan bunga. Selanjutnya akibat hukum terhadap wanprestasi diatur dalam beberapa peraturan perundang-undangan dan prinsip hukum kontrak. Berikut adalah beberapa aspek utama:⁶⁷

1. Klausul dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdara):

- a. Pasal 1238 KUHPerdara: Mengatur bahwa jika seorang debitur tidak memenuhi kewajibannya, maka pihak kreditur berhak mengajukan tuntutan untuk pemenuhan kewajiban tersebut atau ganti rugi.
- b. Pasal 1243 KUHPerdara: Menyebutkan bahwa jika wanprestasi menyebabkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi.

2. Upaya Hukum:

- a. Ganti Rugi: Pihak yang dirugikan dapat mengajukan tuntutan ganti rugi untuk kerugian yang timbul akibat wanprestasi. Ganti rugi ini dapat mencakup biaya yang dikeluarkan untuk memperbaiki keadaan serta kerugian yang timbul dari ketidakmampuan pihak yang wanprestasi untuk memenuhi kewajibannya.

⁶⁷ Ibid, hal. 65

- b. Pemenuhan Kewajiban: Pihak yang dirugikan dapat menuntut pemenuhan kewajiban sesuai dengan perjanjian. Ini berarti pihak yang wanprestasi harus memenuhi kewajiban yang telah disepakati.
 - c. Pembatalan Perjanjian: Dalam beberapa kasus, terutama jika wanprestasi dianggap material atau substansial, pihak yang dirugikan dapat mengajukan permohonan pembatalan perjanjian. Pembatalan ini dapat dilakukan dengan tuntutan pengadilan.
3. *Force Majeure* dan Penangguhan.
- a. *Force Majeure*: Kadang-kadang, wanprestasi dapat disebabkan oleh keadaan luar biasa yang tidak dapat diprediksi (*force majeure*). Dalam hal ini, pihak yang mengalami *force majeure* mungkin tidak dapat dikenakan sanksi hukum.
 - b. Penangguhan.
 - c. Kewajiban: Jika terdapat alasan sah (*misalnya force majeure*), kewajiban dapat ditangguhkan sampai keadaan memungkinkan pelaksanaan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.

Hukum nasional berkenaan dengan tanah yang ada di Indonesia telah diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria, bersumber pada hukum adat, terutama yang mengatur tentang tanah. Dalam transaksi jual beli hak atas tanah, istilah "balik nama" tidak lagi digunakan karena hak atas tanah dianggap berpindah secara otomatis setelah transaksi dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Proses ini dilanjutkan dengan pendaftaran di kantor pertanahan sebagai persyaratan administrasi. Transaksi jual beli dianggap sah setelah adanya akta jual beli yang ditandatangani oleh kedua belah pihak, disaksikan oleh dua saksi, dan disetujui oleh PPAT. Jika terjadi wanprestasi (ingkar janji), pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan.

Perjanjian jual beli bersumber pada Pasal 1457 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa jual beli merupakan perjanjian yang diadakan oleh para pihak karena salah satu pihak setuju mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak kebadaannya dan pihak yang lain bersedia menerimanya dengan membayar harga yang telah diperjanjikan. Obyek dari jual beli merupakan barang-barang berwujud yang dapat ditentukan jumlahnya serta tidak dilarang dalam hukum yang berlaku di Indonesia.

Pada penjelasan ini penulis akan menguraikan mengenai Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. Suatu perbuatan hukum yang menjadi penyebab timbulnya permasalahan dalam penelitian ini terjadi antara Tn. Abdul Khoir sebagai Pembeli/Penggugat melawan Tn. Masno bin Pardi selaku Penjual/Tergugat, dimana keduanya telah saling sepakat dan mengikatkan diri dengan menandatangani pengikatan jual beli tanah yaitu Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 yang dibuat dihadapan Notaris Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn.

Perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji dan mengikatkan dirinya kepada orang lain, atau dimana dua orang atau lebih itu saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal. Pengertian perjanjian diatur dalam ketentuan Pasal 1313 KUHPerdata yang menyebutkan bahwa “perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”.⁶⁸

Sebagaimana diketahui konsep dasar transaksi jual beli dalam hukum Indonesia yaitu harus terang dan tunai. Terang artinya dilakukan secara terbuka, jelas objek dan subjek pemilik, bukti kepemilikan dan surat-suratnya lengkap. Tunai artinya dibayar seketika dan sekaligus lunas pada saat transaksi baik harganya, pajak-pajaknya dan setelahnya para pihak menandatangani perjanjian jual beli (PJB) atau akta jual beli (AJB) untuk

⁶⁸ M. Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung, 1986, hal. 6.

kemudian diproses balik nama untuk memindahkan hak kepemilikan dari penjual kepada pembeli.⁶⁹

Berdasarkan ketentuan Pasal 1458 KUHPerdara, perjanjian jual beli akan dianggap sah dan mengikat apabila para pihak telah sepakat dan mufakat mengenai barang dan harganya meskipun barang tersebut belum diserahkan oleh penjual maupun harganya belum dibayar oleh pembeli. Perjanjian jual beli bisa dibatalkan jika penjual telah menjual barangnya atau barang yang akan dijual tersebut musnah pada saat penjualan berlangsung. Secara umum peralihan hak terjadi setelah penjual telah menyerahkan barangnya kepada pembeli, namun ada beberapa peralihan hak diatur sebagai berikut:⁷⁰

1. Bila barang yang diserahkan merupakan barang bergerak, maka penyerahannya cukup dengan surat penyerahan kekuasaan atas barang tersebut.
2. Apabila yang diserahkan merupakan utang-piutang, maka dilakukan dengan *cessie*.
3. Apabila barang yang diserahkan merupakan barang tidak bergerak, maka penyerahan dilakukan dengan melakukan balik nama di hadapan pejabat yang berwenang, dan khusus apabila barang yang diserahkan berbentuk tanah maka penyerahan tersebut harus dilakukan dengan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

⁶⁹ Marilang, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang ahir Dari Perjanjian*, Indonesia Prime, Makasar, 2017, hal. 290.

⁷⁰ Ibid, hal 218.

Secara umum pengikatan jual beli sebenarnya tidak ada perbedaan dengan perjanjian, hanya saja perjanjian pengikatan jual beli merupakan perjanjian yang lahir akibat adanya sifat terbuka dari Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang memberikan kebebasan yang seluas-luasnya kepada subyek hukum untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja dan berbentuk apa saja, asalkan tidak melanggar peraturan perundang-undangan, ketertiban umum dan kesusilaan. Perjanjian pengikatan jual beli lahir sebagai akibat terhambatnya atau terdapatnya beberapa persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang yang berkaitan dengan jual beli hak atas sesuatu.

Pada dasarnya Pengikatan Jual Beli adalah suatu perjanjian dimana seseorang berjanji hendak menjual dan seseorang lagi berjanji hendak membeli. Dalam hal Pengikatan Jual Beli tidak dipenuhi oleh salah satu pihak, maka secara hukum salah satu pihak lainnya dapat mengajukan tuntutan dengan dasar wanprestasi, namun pengikatan jual beli juga merupakan sebuah perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas yang berfungsi untuk mempersiapkan atau bahkan memperkuat perjanjian utama/pokok yang akan dilakukan, karena perjanjian pengikatan jual beli merupakan awal untuk lahirnya perjanjian pokoknya. Dengan demikian jelas bahwa perjanjian pengikatan jual beli berfungsi sebagai perjanjian awal atau perjanjian pendahuluan yang memberikan penegasan untuk melakukan perjanjian utamanya, serta menyelesaikan suatu hubungan hukum apabila hal-hal yang telah disepakati dalam perjanjian pengikatan jual beli telah dilaksanakan seutuhnya.

Pengikatan jual beli ini timbul karena adanya suatu hal yang belum terpenuhi atau adanya persyaratan yang disepakati para pihak harus dipenuhi. Persyaratan tersebut dapat menjadi penghalang terselesainya perjanjian jual beli yang dapat dibedakan menjadi 2 (dua) yakni karena faktor belum terpenuhinya persyaratan yang disyaratkan dalam peraturan perundangan seperti halnya yang ditentukan dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ataupun dari faktor kesepakatan penjual/pembeli itu sendiri, misalkan tentang mekanisme pembayarannya.⁷¹

Bahwa didalam penelitian ini, kasus riil yang terjadi pada sebuah transaksi pengikatan jual beli tanah yang objeknya masih dalam jaminan hutang di Bank yaitu, pihak pembeli bernama Tn. Abdul Khoir telah membeli sebagian tanah pekarangan milik Tn. Masno, dengan terlebih dahulu keduanya membuat dan menanda tangani sebuah pengikatan jual beli yang dibuat dihadapan Notaris Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn. Oleh karena terhadap pembelian tanah tersebut dilakukan secara bertahap dan untuk sertifikat asli masih dijaminakan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. Atas adanya transaksi jual beli tersebut terlebih dahulu diawali dengan adanya perjanjian, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata haruslah memenuhi syarat sah perjanjian, yaitu adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan kausa yang halal.

⁷¹ Herlien Budiono, *Op. Cit*, hal. 33.

Sebagaimana layaknya suatu Perjanjian maka Pengikatan Jual Beli juga harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, jadi sepanjang Pasal 1320 KUHPdata dipenuhi, maka Pengikatan Jual Beli telah menjadi suatu perjanjian yang sah secara hukum. Oleh karena itu syarat sahnya perjanjian ditetapkan sebagai berikut:

1. Kesepakatan Mereka Yang Mengikatkan Dirinya.

Kesepakatan adalah hasil dari usaha mempersamakan keinginan dan kehendak antara pihak yang satu dengan pihak lainnya dengan bebas tanpa paksaan, yang dipersamakan tersebut adalah pernyataannya, karena keinginan dan kehendak itu tidak bisa dilihat atau diketahui orang lain.⁷²

2. Cakap Untuk Membuat Suatu Perjanjian.

Menurut Pasal 1329 KUHPdata, cakap berarti memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum secara mandiri. Cakap berarti sudah dewasa menurut hukum baik karena usia atau pernikahan, tidak dalam masa hukuman, memiliki jiwa dan akal yang sehat serta tidak dilarang oleh hukum untuk melakukan perbuatan hukum tertentu.

3. Suatu Hal Tertentu.

Suatu hal tertentu dapat diartikan sebagai obyek dari perjanjian yang menjadi kewajiban untuk dilaksanakan dalam arti prestasi. Prestasi itu harus dapat ditentukan sehingga untuk dapat menentukannya maka

⁷² Salim H. S, *Op. Cit*, hal. 33.

harus menentukan jenis dari prestasi itu sendiri yang selanjutnya dapat ditentukan berapa jumlahnya. Hal tertentu disini harus obyek dalam perdagangan, karena benda diluar perdagangan tidak dapat di jadikan obyek perikatan.⁷³

4. Suatu Sebab Atau Yang Halal.

Sebab yang halal bermakna bahwa isi suatu perjanjian tidak boleh melanggar undang-undang, ketertiban umum serta kesusilaan. Undang-undang yang dimaksud adalah Undang-undang yang bersifat melindungi kepentingan umum, sehingga jika dilanggar dapat membahayakan kepentingan umum.

Syarat yang pertama dan kedua merupakan syarat subyektif karena menyangkut subyeknya, sedangkan syarat yang ketiga dan ke empat merupakan syarat obyektif. Apabila syarat subyektif tak terpenuhi maka mengakibatkan perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat obyektif tak terpenuhi, maka mengakibatkan perjanjian tersebut batal demi hukum dan dianggap tidak pernah ada dan tidak memiliki kekuatan mengikat (*no legal binding*). Batalnya perjanjian karena sebab tersebut bukan begitu saja terjadi tetapi harus dimintakan pembatalannya di Pengadilan, jika tidak dimintakan maka Perjanjian tersebut tetap mengikat para pihak.

Bentuk suatu perjanjian tidak ada ketentuan yang mengikat, dengan demikian perjanjian dapat dibuat secara lisan maupun tertulis. Perjanjian tertulis dapat dijadikan sebagai alat bukti bagi para pihak, apabila pihak-pihak

⁷³ Ibid, hal. 38.

dalam suatu perjanjian mengalami perselisihan. Berbagai bentuk perjanjian terbagi atas:⁷⁴

1. Perjanjian secara lisan yaitu bentuk perjanjian yang paling sederhana, karena hanya dengan saling mengucapkan janji perjanjian dapat terbentuk. Biasanya dilakukan dalam kehidupan sehari-hari antara para pihak dalam hubungan yang bersifat sederhana.
2. Perjanjian secara tertulis biasa disebut dengan istilah kontrak. Perjanjian tertulis atau kontrak dibuat dalam bentuk akta yang terdiri dari 2 (dua) jenis, yaitu:
 - a. Akta Otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-Undang, yang dibuat oleh atau dihadapan Pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya (Pasal 1868 KUHPerdara). Keistimewaan akta otentik adalah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (*volledig bewijs* tentang apa yang dimuat di dalamnya).
 - b. Akta di Bawah tangan, yaitu akta yang dibuat oleh para pihak yang berkepentingan dengan disertai pembubuhan tanda tangan sebagai bukti persetujuan (kesepakatan) dihadapan para saksi tanpa melalui bantuan pejabat umum.

Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris merupakan akta otentik. Dalam kaitannya dengan akta otentik tersebut, Pasal 1870 KUH Perdata telah memberikan penegasan bahwa akta yang dibuat dihadapan

⁷⁴ I Ketut Oka Setiawan, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2021, hal. 43.

notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Pasal tersebut berbunyi :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.”

Pengikatan Jual Beli yang dibuat dihadapan Notaris seyogyanya adalah penegasan kepada para pihak mengenai usulan Notaris terkait bentuk perjanjian, dimana sebenarnya Pengikatan Jual Beli merupakan bentuk akta yang bersifat sementara karena sebenarnya tanpa ada kata “pengikatan”, para pihak sudah terikat pada suatu perjanjian jual beli. Pengaruh kata “pengikatan” hanya sebagai penegasan kepada para pihak dalam perjanjian itu saja.

Pada kasus ini, perjanjian yang dibuat oleh pembeli telah memenuhi persyaratan sahny suatu perjanjian dan sesuai prosedur sehingga dapat dikatakan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga sudah sepantasnya pembeli beritikad baik ini di lindungi hak-haknya. Perlindungan hukum adalah perlindungan yang diberikan hukum kepada harkat martabat dan hak asasi manusia sebagai subjek hukum dari kesewenang-wenangan. Beberapa pendapat hukum telah memberikan penafsiran tentang pembeli yang beritikad baik, hal mana telah sesuai beberapa pendapat ahli di antaranya:

- a) R. Subekti mengartikan “Pembeli Beritikad Baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik”.⁷⁵

⁷⁵ R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung, 2014, hal. 15.

b) Ridwan Khairandy, mengartikan “Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa Penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu”.⁷⁶

Perlindungan hukum diberikan kepada pembeli dalam suatu transaksi jual beli, tetapi hanya khusus kepada pembeli yang beritikad baik dalam perjanjian. Itikad baik bermakna bahwa dalam suatu transaksi kedua belah pihak harus bertindak satu dengan lainnya tanpa tipu muslihat, tanpa tipu daya, tanpa mengganggu pihak lain dan tidak hanya berfikir untuk dirinya tetapi juga kepentingan pihak lain, karena Itikad baik merupakan nilai moral (*moral values*) yang menjadi suatu norma terbuka (*open norm*) yang isinya tidak dapat ditetapkan secara abstrak, tetapi ditetapkan melalui kongkritisasi dengan memperhatikan kondisi yang terjadi.⁷⁷

Pembeli yang beritikad baik merupakan orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat atau cacat tersembunyi pada barang yang dibelinya itu. Pemaknaan itikad baik pembeli terbagi dalam dua kategori, yaitu itikad baik obyektif dan itikad baik subyektif. Itikad baik obyektif diartikan sebagai kepatutan dalam tindakan seseorang, misalnya pembeli, dimana tindakan tersebut harus sesuai dengan kepatutan dan pandangan umum masyarakat sedangkan itikad baik subyektif diartikan sebagai kejujuran pembeli yang tidak mengetahui ada kecacatan dalam proses peralihan hak, sehingga pembeli yang beritikad baik wajib mendapatkan

⁷⁶ Ridwan Khairandy, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta , 2004, hal. 194

⁷⁷ Ridwan Khariandy, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, UII Press, Yogyakarta, 2013, hal. 131.

perlindungan hukum. Bentuk perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua), yaitu:⁷⁸

- 1) Perlindungan Hukum Preventif, yaitu perlindungan yang diberikan oleh pemerintah yang bertujuan untuk mencegah pelanggaran terjadi. Maksud dari peraturan tersebut yaitu untuk mencegah terjadinya suatu pelanggaran serta untuk memberikan rambu-rambu dan batasan dalam melakukan suatu kewajiban.
- 2) Perlindungan Hukum Represif, yaitu perlindungan yang berbentuk perlindungan akhir berupa sanksi seperti denda, penjara dan hukuman tambahan lainnya yang diberikan jika sudah terjadi pelanggaran atau sengketa.

Berdasarkan uraian sebagaimana tersebut diatas, penulis dapat memberikan kesimpulan bahwa apabila terjadi sebuah *wanprestasi* dalam suatu Pengikatan Jual Beli, maka pada prinsipnya Pengikatan Jual Beli tersebut tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli sebagaimana tujuan dari pembuatan akta pengikatan jual beli tersebut. Oleh karenanya dengan tidak dapat di tingkatkannya Pengikatan Jual Beli ke Akta Jual Beli maka pada dasarnya ada pihak yang dirugikan atas hal tersebut. Karena adanya pihak yang dirugikan atas terjadinya *wanprestasi* dalam Pengikatan Jual Beli maka pihak yang dirugikan dapat menuntut pihak yang merugikan tersebut dengan cara mengajukan gugatan *wanprestasi* atas Pengikatan Jual Beli ke Pengadilan Negeri.

⁷⁸ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press, Jakarta, 1984, hal. 20.

B. Akibat Hukum Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.

Perjanjian jual beli tanah merupakan salah satu bentuk perikatan yang memiliki dampak hukum yang luas tidak hanya terhadap para pihak yang secara langsung terlibat dalam kontrak, tetapi juga terhadap pihak ketiga yang secara faktual atau hukum terdampak oleh pelaksanaan atau pembatalan kontrak tersebut. Dalam sistem hukum perdata Indonesia, asas kebebasan berkontrak sebagaimana tertuang dalam Pasal Kitab Undang-Undang Hukum Perdata memberikan keleluasaan bagi para pihak untuk menentukan syarat dan ketentuan dalam perjanjian. Namun, keleluasaan tersebut tetap dibatasi oleh kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian dengan itikad baik dan konsekuensi hukum apabila terjadi wanprestasi.

Dalam konteks perjanjian jual beli tanah *wanprestasi* sering kali terjadi dalam bentuk keterlambatan pembayaran, penolakan untuk menyerahkan objek, atau pelanggaran syarat-syarat lain yang telah disepakati. Keadaan ini menjadi lebih kompleks apabila objek perjanjian telah dialihkan, dibangun, atau dijadikan objek transaksi lanjutan oleh pihak yang belum menyelesaikan kewajibannya. Dalam situasi seperti ini, pihak ketiga yang mungkin telah melakukan transaksi dengan salah satu pihak misalnya pembeli rumah yang dibangun di atas tanah sengketa akan menghadapi ketidak pastian hukum.

Persoalan tersebut tercermin secara nyata dalam perkara yang menjadi fokus kajian ini mengenai Akibat Hukum Atas Terjadinya Wanprestasi Dalam Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera. Dalam penelitian ini penulis akan menguraikan tentang permasalahan hukum yang terjadi antara Tn. Abdul Khoir sebagai pembeli dengan Tn. Masno bin Pardi selaku penjual tanah, dimana keduanya telah saling sepakat dan mengikatkan diri dengan menandatangani pengikatan jual beli tanah yang dibuat dihadapan Notaris.

Istilah "akibat hukum" mengacu pada setiap tindakan yang diambil untuk menangani suatu akibat yang telah disetujui oleh hukum dan telah disepakati oleh pelaku serta pengatur hukum.⁷⁹ Apabila seorang debitur telah diperjanjikan secara tegas tetapi masih kurang dari prestasi yang dipersyaratkan, maka dapat dikatakan bahwa debitur tersebut adalah seorang wanprestasi. Atas wanprestasi yang telah dilakukan terhadap sanksi-sanksi dapat dilihat seperti yang dijelaskan dalam pasal 1243 KUHPerdara.

Menurut Hans Kelsen mengenai suatu kewajiban hukum adalah tanggung jawab. Seseorang dapat dikatakan memiliki tanggung jawab secara hukum mengenai suatu perbuatan tertentu ialah bahwa seseorang tersebut dapat dikenakan sanksi atas perbuatan yang berlawanan dengan norma. Liability merupakan istilah hukum secara luas yang menunjuk pada karakter risiko atau tanggung jawab.⁸⁰

⁷⁹ R. Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hal. 295.

⁸⁰ M. Luthfan Hadi Darus, *Hukum Notariat Dan Tanggung jawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta, 2017, hal. 7.

Pertanggung jawaban seorang pejabat menurut *Kranenburg dan Vegting* terdapat dua teori yang melandasinya, yaitu:⁸¹

1. *Teori fautes personnelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ditujukan kepada orang selaku pribadi.
2. *Teori fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Tanggung jawab dibebankan kepada jabatan, akibat kerugian yang timbul dengan disesuaikan pada kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat atau kesalahan ringan, dengan mana akan mempengaruhi tanggung jawab yang akan ditanggung.

Seorang notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya mempunyai tanggung jawab moral terhadap profesinya. Menurut *Paul F. Camanisch* menyatakan bahwa profesi adalah suatu perkumpulan yang memiliki cita-cita dan nilai bersama. Perkumpulan profesi memiliki kekuasaan sendiri dan tanggung jawab khusus. Dalam kelompok profesi mempunyai acuan yang disebut Kode Etik Profesi. Apabila Notaris melakukan pelanggaran jabatannya maka akan menimbulkan pertanggung jawaban atas pelanggaran tersebut. Tanggung jawab ini dibedakan menjadi 3 (tiga) jenis antara lain tanggung jawab secara administratif apabila Notaris

⁸¹ Purnadi Purbacaraka, *Perihal Kaidah Hukum*, Citra Aditya, Bandung, 2010, hal. 37.

melanggar Undang-Undang Jabatan Notaris dan Kode Etik Notaris, tanggung jawab mengganti kerugian secara perdata, dan tanggung jawab secara pidana apabila Notaris melanggar aturan dalam pelaksanaan jabatannya.

Notaris dalam melaksanakan tugas dan jabatannya yang berwenang membuat akta otentik, tentu memiliki konsekuensi berupa tanggung jawab dari hasil kewenangannya tersebut. Tanggung jawab dimaksud sebagai konsekuensi dari jabatannya sebagai pejabat umum. Adapun bentuk tanggung jawab Notaris dapat dibagi menjadi 3 (tiga) kategori, yaitu :⁸²

1. Tanggung Jawab Administratif Notaris selama dalam menjalankan tugas jabatannya dituntut dan harus memperhatikan 2 (dua) hal, yaitu:
 - a. Notaris diminta melaksanakan jabatannya dalam pembuatan akta dengan cara yang baik dan benar, artinya mengingat jabatannya maka akta yang dibuat harus memenuhi kehendak dan permintaan para pihak yang berkepentingan;
 - b. Notaris diminta menghasilkan akta yang berkualitas, artinya akta yang dibuat merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga proses pembuatannya harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku. Tanggung jawab ini berkaitan dengan ditemukannya penyimpangan terhadap akta otentik yakni berupa cacat yuridis yang menyangkut syarat materiil (berkaitan dengan subjek dan objeknya) dan syarat formil (berkaitan dengan prosedur dan

⁸² Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum dan Etika*, UII Press, Yogyakarta , 2009), hlm. 49.

persyaratan). Penyimpangan tersebut dapat berupa kekhilafan atau kekeliruan.

Notaris yang telah membuat akta yang mengandung cacat hukum hingga dinyatakan batal demi hukum oleh Pengadilan, maka perbuatan demikian di kategorikan sebagai perbuatan yang menyalahgunakan wewenang sebagaimana telah ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Oleh karenanya Notaris tersebut harus bertanggung jawab atas akibat hukum yang timbul dalam pembuatan akta yang dibuatnya. Beberapa aspek formal pembuatan akta yang senantiasa dipermasalahkan dan muncul dalam suatu perkara pembatalan akta, antara lain adalah:

- a) Kepastian hari, tanggal, bulan, tahun, dan pukul menghadap.
- b) Pihak siapa yang menghadap;
- c) Tanda tangan yang menghadap;
- d) Salinan akta tidak sesuai dengan minuta akta;
- e) Salinan akta ada, tanpa dibuat minuta akta;
- f) Minuta akta tidak ditandatangani secara lengkap, tapi minuta akta dikeluarkan.

2. Tanggung Jawab Perdata.

Notaris selain sebagai profesi yang mulia, secara hukum ditetapkan sebagai pejabat umum yang mempunyai kewenangan dalam membuat akta otentik. Dalam praktek pembuatan akta Notaris tidak luput dari

terjadinya kesalahan atau kelalain, sehingga akta yang dibuat menyimpang dari syarat formil, syarat materil bahkan tata cara pembuatannya. Akibat dari adanya kesalahan atau kelalaiannya tersebut tentunya menimbulkan konsekuensi berupa sanksi, tidak hanya dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Didalam penelitian ini diketahui yang menjadi penyebabnya adalah Akta Notariil yang dibuat oleh Notaris Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn., dimana pengikatan jual beli tanah yang dilakukan oleh Tn. Abdul Khoir dengan Tn. Masno bin Pardi tentang Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023. Terhadap perjanjian tersebut dilakukan dan di langsungkan dengan menggunakan akta autentik yang dibuat di hadapan Notaris.

Kembali pada definisi ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara, bahwa akta autentik merupakan akta yang dibuat untuk bentuk yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan dan dibuat oleh pejabat yang berwenang di tempat akta tersebut dibuat. Pada dasarnya, Pengikatan Jual Beli tidak diatur secara khusus dalam undang-undang. Namun Pengikatan Jual Beli lahir karena adanya asas kebebasan berkontrak sebagaimana diatur di dalam Pasal 1338 KUHPerdara. Pengikatan Jual Beli lahir karena adanya kebutuhan masyarakat dalam hal pelaksanaan jual beli tanah.⁸³

⁸³ Raymond Aristyo dan Akhmad Budi Cahyono, "Tanggungjawab Notaris terhadap Akta PPJB dan Akta Kuasa untuk Menjual sebagai Jaminan Terjadinya Utang Piutang," Jurnal Kertha Semaya, Vol 9., No.11, 2021, hal. 241.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata telah memberikan kebebasan untuk membuat kontrak. Namun, kebebasan tersebut bukan berarti kebebasan secara mutlak. Melainkan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata memberikan kebebasan untuk membuat perjanjian atau tidak, dengan siapa membuat perjanjian, dan hal apa yang diperjanjikan. Kebebasan untuk melakukan perjanjian dilaksanakan dengan tetap harus memenuhi syarat sah perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Didalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Notaris tersebut dibuat dengan tujuan sebagai kesepakatan awal antara calon penjual dan calon pembeli sebelum transaksi jual beli tanah dilakukan secara resmi melalui Akta Jual Beli. Namun untuk Akta Pengikatan Jual Beli dalam Putusan perkara ini justru Majelis Hakim mempertimbangkan apabila klausul yang ada dalam pengikatan jual beli tersebut diketahui saling bertentangan antara satu dengan lainnya sehingga tidak memenuhi syarat sah perjanjian.

Keberadaan atas Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Notaris tersebut tidak dapat dikatakan sebagai perjanjian yang memuat mengenai kausa yang halal. Sebagaimana ketentuan Pasal 1337 KUHPerdata mendefinisikan bahwa suatu sebab yang terlarang merupakan hal-hal yang dilarang oleh undang-undang, dan/atau bertentangan dengan kesusilaan serta ketertiban umum.

Apabila Notaris mengetahui bahwa akta tersebut tidak memenuhi syarat sah objektif, maka seharusnya Notaris tidak akan membuat akta tersebut. Namun akta autentik dianggap sebagai akta yang batal demi hukum ketika akta tersebut selesai di tandatangani, 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.⁸⁴

Akta autentik yang dinyatakan batal oleh Pengadilan disebabkan oleh adanya kesalahan dapat terjadi dikarenakan adanya kelalaian yang dilakukan oleh Notaris yang membuat akta tersebut, dan/atau karena adanya kelalaian dari para pihak terkait, sehingga menyebabkan kesalahan dan berujung pada pembatalan akta. Untuk membatalkan suatu akta autentik, maka harus dilakukan pembuktian terhadap penyebab ketidak absahannya baik dari unsur lahiriah, formal dan/atau materiil. Apabila ketidak absahannya tersebut dapat dibuktikan, maka suatu akta otentik dapat berubah kekuatan pembuktiannya menjadi akta yang terdegradasi layaknya akta dibawah tangan, atau bahkan menjadi batal demi hukum.

⁸⁴ Habib Adjie, *Problematika dan Solusi Terpilih tentang Hukum Kenotariatan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020, hal. 66.

C. Dasar Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Dalam Perkara *Wanprestasi* Terhadap Pengikatan Jual Beli yang Dibuat Oleh Notaris Terhadap Tanah Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.

Fokus dalam penelitian ini tentang Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi yang memeriksa dan mengadili Perkara Perdata Wanprestasi Nomor: 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd., tanggal 04 Januari 2023 menjadi menarik untuk di analisa karena pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut telah menolak gugatan yang diajukan oleh pembeli yaitu Tn. Abdul Khoir sebagai Penggugat melawan Tn. Masno bin Pardi sebagai Tergugat atas adanya Pengikatan Jual Beli Tanah yang Dibuat Oleh Notaris Yang Dijaminkan Di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera.

Dalam kesempatan ini penulis akan menguraikan terkait dengan dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi dalam menolak gugatan wanprestasi yang diajukan oleh Penggugat/Pembeli. Perkara perdata *wanprestasi* Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd., tanggal 04 Januari 2023 tidak hanya berupa kelalaian dalam memenuhi kewajiban pembayaran, tetapi juga diperburuk oleh adanya akta notariil yang dibuat oleh Notaris dinilai tidak memenuhi salah satu syarat sahnya dalam perjanjian sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1320 KHUPerdata.

Apabila mengamati peristiwa hukum antara Penjual dan Pembeli dalam penelitian ini, dapat diperoleh gambaran fakta hukum yang terungkap di Persidangan sesuai pokok perkara gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Bapak Masno Bin Pardi sebagai Tergugat I mempunyai sebidang tanah pekarangan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 291 seluas 3.500 m² tercatat atas nama Pardi Bin Sodjojo, yang terletak di Desa Kedungrejo, Kec. Purwodadi, Kab. Grobogan, Prov. Jawa Tengah, yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III tanggal 03 Oktober 1994, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Jalan Desa/Saluran.
- Selatan : Djasman.
- Timur : Tardjo.
- Barat : Kyai Rusdi.

2. Bahwa terhadap tanah di atas diperoleh Bapak Masno Bin Pardi (Tergugat I) atas dasar pemberian/peninggalan dari orang tuanya bernama Bapak Pardi Bin Sadjojo yang meninggal dunia pada tanggal 04 April 1994, semasa hidupnya menikah dengan Ibu Suwarni yang tidak diketahui kapan meninggalnya dan semasa hidup dalam perkawinan tersebut telah di karuniai seorang anak bernama Masno (Tergugat I).

3. Bahwa untuk sebagian tanah yang dimiliki Bapak Masno Bin Pardi (Tergugat I) sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 291 tersebut di atas dengan luas panjang 30 m² dan lebar 19 m² seluas $\pm$ 570 m² telah diberikan kepada Ibu Novia (Tergugat II) selaku anaknya dan anak dari Bapak Masno Bin Pardi (Tergugat I) yang lainnya telah pula menerima bagian masing-masing.

4. Bahwa selanjutnya untuk sebagian tanah sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor: 291 tersebut di atas dengan luas panjang 30 m² dan lebar 19 m² seluas $\pm$ 570 m² telah dijual oleh Tergugat II kepada Penggugat dengan kesepakatan harga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah). Namun oleh karena tanah yang di jual sesuai sertifikat masih tercatat atas nama Pardi Bin Sodjojo selaku

orang tua Tergugat I, kemudian yang bertindak dalam melakukan perbuatan hukum jual beli adalah Tergugat I yang dibuktikan berdasarkan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 yang dibuat oleh Turut Tergugat II tanggal 28 April 2023, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Utara : Pardi/Masno.
- Timur : Suminah/Tardjo.
- Selatan : Pardi/Masno.
- Barat : Muntamah/Wanto/Kyai Rusdi.

Untuk selanjutnya di sebut **OBJEK SENGKETA.**

5. Bahwa sebagai tindak lanjut atas pembelian tanah objek sengketa dalam hal ini Penggugat akan diberikan akses jalan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan lebar $\pm 3 \text{ m}^2$ dan panjang sesuai tanah objek sengketa yang dijual Tergugat I dan Tergugat II kepada Penggugat. Hal mana sesuai dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh Tergugat II dan disaksikan maupun diketahui oleh pihak Pemerintahan Desa Kedungrejo tanggal 16 Mei 2023.
6. Bahwa untuk mengenai pembayaran atas tanah objek sengketa yang dibeli oleh Penggugat dari Tergugat I dilakukan dengan mekanisme secara bertahap, hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023 atas pembayaran tersebut telah disepakati sebagai berikut:

- 1) DP Pertama sebesar sepuluh juta rupiah (Rp.10.000.000,-) sudah dibayar pada tanggal sembilan April tahun duaribu duapuluh tiga (09-

04-2023) dengan bukti pembayaran dicantumkan dalam minuta akta ini.

2) DP kedua sebesar sepuluh juta rupiah (Rp.10.000.000,-) sudah dibayar pada tanggal delapan belas April tahun duaribu duapuluh tiga (18-04-2023) dengan bukti pembayaran dicantumkan dalam minuta akta ini.

3) Pelunasan sebesar enampuluh juta rupiah (Rp.60.000.000,-) akan dibayar pada tanggal tigapuluh September tahun duaribu duapuluh tiga (30-09-2023).

7. Bahwa terhadap keberadaan sertifikat tanah dimaksud waktu itu masih dalam agunan /jaminan hutang oleh Tergugat II di kantor milik Turut Tergugat I sesuai dengan isi ketentuan Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023 telah dijelaskan sebagai berikut:

- Bahwa sampai saat ini sertifikat asli tersebut masih dalam agunan/jaminan di BPR AMAS, yang berkedudukan di Jalan Raya Bandungrejo, Jagalan, Mranggen Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak.
- Bahwa pada saat pelunasan sertifikat tersebut harus sudah di ambil dari BPR AMAS dan diserahkan ke kantor Notaris ENGGAR DIAN ALAMTYAS, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, guna untuk proses selanjutnya.

8. Bahwa sesuai faktanya selama ini Penggugat telah memberikan uang atas pembelian tanah objek sengketa yang telah diterima melalui Tergugat II selaku anak Tergugat I dan uang tersebut telah pula diketahui oleh Tergugat I

dengan total sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| 1) Tanggal 09 April 2023 | Rp. 10.000.000,- |
| 2) Tanggal 18 April 2023 | Rp. 10.000.000,- |
| 3) Tanggal 28 April 2023 | Rp. 15.000.000,- |
| 4) Tanggal 02 Mei 2023 | Rp. 25.000.000,- |
| 5) Tanggal 08 Mei 2023 | Rp. 3.000.000,- |
| 6) Tanggal 06 Juni 2023 | Rp. 3.500.000,- |
| 7) Tanggal 16 Mei 2023 | <u>Rp. 3.500.000,-</u> + |
| | Rp. 70.000.000,- |

9. Bahwa untuk kekurangan pembayaran pembelian tanah objek sengketa saat ini masih kurang sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah). Sehingga pada sekitar awal bulan September 2023 sebelum jatuh tempo pembayaran, Penggugat menemui Tergugat I dan Tergugat II dengan maksud akan melakukan pelunasan atas sisa kekurangan jual beli. Akan tetapi justru pihak Tergugat I maupun Tergugat II tidak bersedia untuk menerima sisa kekurangan pembayaran dikarenakan tanah objek sengketa tidak akan dijual (membatalkan jual beli) dan waktu itu Tergugat II menyampaikan kepada Penggugat untuk membeli tanah yang lain milik Tergugat II.
10. Bahwa terhadap penawaran tersebut tidak bisa diterima oleh Penggugat, sebab tanah yang ditawarkan tersebut ternyata bukan atas nama Tergugat II sendiri. Sebab Penggugat mendapatkan informasi dan di sarankan oleh orang

sekitar agar tidak membeli tanah yang ditawarkan Tergugat II tersebut di karenakan bukan miliknya.

11. Bahwa selama ini sebelum jatuh tempo atas sisa kekurangan pembayaran tanah objek sengketa, Penggugat sudah berkali-kali menghubungi dan menemui secara langsung Tergugat I dan Tergugat II untuk merealisasikan apa yang telah diatur dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023. Bahkan Penggugat juga pernah melayangkan surat peringatan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk bersedia menerima uang atas kekurangan pembelian objek sengketa dari Penggugat. Akan tetapi justru Tergugat I maupun Tergugat II selalu berbelit-belit dan terkesan menghindar serta tidak bersedia untuk menerima sisa kekurangan uang pelunasan atas jual beli tanah objek sengketa dimaksud.
12. Bahwa atas permasalahan tersebut kemudian pada sekitar pertengahan bulan September 2023 Penggugat mendatangi dan/atau menemui Turut Tergugat I di kantornya untuk menanyakan atas keberadaan sertifikat dimaksud, dimana penyampaian Turut Tergugat I waktu itu hanya secara lisan menyampaikan apabila sertifikat milik Tergugat I telah diambil oleh Tergugat II pada sekitar tanggal 14 Juli 2023 dan ternyata sertifikat dimaksud tidak diserahkan oleh Tergugat I kepada Turut Tergugat II guna proses peralihan balik nama serta pecah sertifikat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023:

“Bahwa pada saat pelunasan sertifikat tersebut harus sudah di ambil dari BPR AMAS dan diserahkan ke kantor Notaris ENGGAR DIAN ALAMTYAS, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, guna untuk proses selanjutnya”.

13. Bahwa selama ini Penggugat telah berusaha dan mencoba untuk mengupayakan penyelesaian persoalan ini dengan Tergugat I dan Tergugat II secara kekeluargaan, namun ternyata usaha tersebut tidak memperoleh hasil sebagaimana yang diharapkan oleh Penggugat.
14. Bahwa dengan tidak dipenuhinya kewajiban dari Tergugat I dan Tergugat II untuk menerima sisa kekurangan pembayaran tanah objek sengketa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) sesuai yang telah di atur dalam Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 28 April 2023, maka secara hukum perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dapat diklasifikasikan sebagai perbuatan “WANPRESTASI” yang sangat merugikan Penggugat.
15. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 5 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023 telah disebutkan “Pihak Pertama dan Pihak Kedua, telah menandatangani Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli ini melimpahkan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini dan tidak dapat dibatalkan tanpa sebab dan alasan-apapun juga”.
16. Bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan Wanprestasi terhadap Penggugat dan untuk memberikan kepastian hukum atas tanah yang saat ini menjadi objek sengketa, maka sangat berdasar hukum apabila Tergugat I maupun Tergugat II dihukum untuk mentaati isi Akta

Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023 dan menerima sisa kekurangan pembayaran atas tanah objek sengketa dari Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

17. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum atas tanah objek sengketa, dengan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap Tergugat I dan Tergugat II dihukum untuk melakukan proses peralihan/pecah sertifikat Objek Sengketa dengan luas panjang 30 m² dan lebar 19 m² seluas $\pm$ 570 m² menjadi nama Penggugat di Kementerian Agraria Dan tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Grobogan (Turut Tergugat III).
18. Berdasarkan uraian tersebut di atas, perbuatan Wanprestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh Penggugat, yaitu berupa kerugian Materiil dan Kerugian Immateriil dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil.

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat berupa hilangnya waktu dan proses untuk mengurus perkara serta pembuatan Akta PPJB di Notaris semuanya sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

b. Kerugian Immateriil.

Bahwa dengan tidak segera dilaksanakannya kewajiban Tergugat I dan Tergugat II atas pembelian tanah objek sengketa membuat Penggugat tidak dapat berpikir tenang dan terganggu konsentrasi di

dalam menjalankan pekerjaan sehari-hari apabila diperhitungkan sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah).

Apabila di jumlahkan kerugian Materiil dan Immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebesar Rp. 115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai dan seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*).

19. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, kabur dan tidak bernilai serta demi menghindari usaha Tergugat I dan Tergugat II untuk mengalihkan tanah objek sengketa kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas objek sengketa.
20. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka Tergugat I dan Tergugat II harus dihukum membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (Lima Ratus Ribu Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*In Kracht Van Gewijsde*).
21. Bahwa dimasukkannya Turut Tergugat I, II dan III dalam perkara *a-quo* agar tunduk dan patuh terhadap putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap.
22. Bahwa dikarenakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat II telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Wanprestasi, maka patut menurut hukum agar Tergugat I dan Tergugat II di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul secara tanggung renteng.

23. Bahwa Gugatan Wanprestasi ini diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I melalui Pengadilan Negeri Purwodadi telah sesuai dengan ketentuan di dalam Pasal 6 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023 yang menyebutkan: “Apabila tidk ditemukan jalan keluar di atas memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tetap di kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri di Purwodadi”.

24. Bahwa Gugatan Penggugat didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Purwodadi untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Tergugat I dan II maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum lainnya (*Uitvoerbarbijvoorad*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat dalam hal ini memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah demi hukum dan mengikat atas Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023.
3. Menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II terbukti telah melakukan Wanprestasi.
4. Menyatakan sah dan berharga kwitansi pembayaran uang atas pembelian tanah objek sengketa dengan total uang sebesar Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| 1) Tanggal 09 April 2023 | Rp. 10.000.000,- |
| 2) Tanggal 18 April 2023 | Rp. 10.000.000,- |
| 3) Tanggal 28 April 2023 | Rp. 15.000.000,- |
| 4) Tanggal 02 Mei 2023 | Rp. 25.000.000,- |
| 5) Tanggal 08 Mei 2023 | Rp. 3.000.000,- |
| 6) Tanggal 06 Juni 2023 | Rp. 3.500.000,- |
| 7) Tanggal 16 Mei 2023 | <u>Rp. 3.500.000,-</u> + |
| | Rp. 70.000.000,- |

5. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk mentaati isi Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023 dan menerima sisa kekurangan pembayaran atas tanah objek sengketa dari Penggugat sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
6. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk melakukan proses peralihan/pecah sertifikat atas Objek Sengketa dengan luas panjang 30 m² dan lebar 19 m² seluas $\pm$ 570 m² menjadi nama Penggugat di Kementerian Agraria Dan tata Ruang Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kab. Grobogan (Turut Tergugat III).
7. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar kerugian Materiil maupun Immateriil kepada Penggugat sebesar Rp.115.000.000,- (seratus lima belas juta rupiah) yang harus dibayarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*), dengan rincian sebagai berikut :
 - a. Kerugian Materiil.

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh Penggugat berupa hilangnya waktu dan proses untuk mengurus perkara serta pembuatan Akta PPJB di Notaris semuanya sebesar Rp.15.000.000,- (lima belas juta rupiah).

b. Kerugian Immateriil.

Dengan tidak segera dilaksanakannya kewajiban Tergugat I dan Tergugat II atas pembelian tanah objek sengketa membuat Penggugat tidak dapat berpikir tenang dan terganggu konsentrasi di dalam menjalankan pekerjaan sehari-hari apabila diperhitungkan sebesar Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah).

8. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap tanah Objek Sengketa.
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan bilamana lalai untuk menjalankan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*in kracht van gewijsde*).
10. Menghukum Turut Tergugat I, II dan III untuk tunduk dan mematuhi putusan ini.
11. Menghukum kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng.
12. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari Tergugat I dan Tergugat II (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*).

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Berdasarkan uraian materi pokok gugatan tersebut di atas, dalam hal ini Majelis Hakim Pengadilan Negeri Purwodadi telah memberikan pertimbangan hukum sebagai berikut:

1. Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II melakukan Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor: 20 tanggal 28 April 2023, selanjutnya Penggugat menghadirkan para saksi Edy Saiful Hadi, Supriyanto dan Noviyanti serta bukti surat fotocopy sesuai dengan aslinya Bukti P – 3 : Foto Copy Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor : 20 maka Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II benar telah melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;
2. Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah Perjanjian yang dilakukan oleh Penggugat dan Para Tergugat memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian sebagai berikut:
 - a. Kesepakatan para pihak.
 - b. Kecakapan para pihak.
 - c. Mengenai suatu hal tertentu.
 - d. Sebab yang halal.

3. Menimbang, bahwa dari keterangan para saksi dan bukti surat yang diajukan di persidangan maka telah terdapat fakta bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh para pihak tersebut telah dilakukan berdasarkan Kesepakatan para pihak yang telah cakap, terkait suatu hal tertentu yaitu pengikatan jual beli obyek Sertipikat Hak Milik Nomor: 291 tersebut di atas dengan luas panjang 30 m² dan lebar 19 m² seluas + 570 m² dengan demikian maka syarat sah perjanjian ke 1, ke 2 dan ke 3 telah terpenuhi oleh para Pihak dalam Perjanjian tersebut;
4. Menimbang, bahwa Majelis Hakim selanjutnya mempertimbangkan apakah Perjanjian tersebut memenuhi syarat ke 4 yaitu sebab yang halal;
5. Menimbang, bahwa makna suatu sebab yang tidak terlarang atau halal dalam konteks perjanjian berkaitan dengan isi perjanjiannya atau tujuan yang hendak dicapai oleh para pihak yang terlibat. Sebagaimana ketentuan Pasal 1337 KUH Perdata yang menerangkan bahwa suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum.
6. Menimbang, bahwa dalam bukti surat Penggugat P-2 yaitu Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn Notaris di Grobogan Pasal 1 menerangkan pada intinya Pihak Pertama (tuan

Masno/Tergugat I) berjanji dan mengikatkan dirinya menjual kepada Pihak Kedua (Tuan Abdul Khoir/Penggugat) sebagian tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 291 (Obyek Sengketa) yang menurut keterangan pihak Pertama tanah tersebut adalah hak dan miliknya secara penuh dan luas; Berikut semua dan segala sesuatu yang tumbuh dan tertanam di atasnya. Kesemuanya itu dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban, perkara sengketa ataupun sitaan dengan harga Rp.80.000.000,- (Delapan puluh juta rupiah) dibayar secara bertahap;

7. Menimbang, bahwa dalam Pasal 2 Akta Perikatan Jual Beli Nomor 20 tersebut terdapat ketentuan dalam hal Jika ada perselisihan maka kedua belah pihak akan membicarakan terlebih dahulu. Apabila tidak ada jalan keluar maka DP yang sudah diberikan kepada Pihak Pertama Hangus dan tanah tersebut akan kembali ke Pihak Pertama.
8. Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 tersebut pula terdapat keterangan yang bertentangan dengan Pasal 1 tersebut di atas yaitu “Bahwa sampai saat ini sertipikat asli tersebut masih dalam agunan/jaminan di BPR Amas yang berkedudukan di Jalan Raya Bandungrejo, Jagalan, Mranggen, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak”.
9. Menimbang, bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa ketentuan Pasal 1 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 2 yang menerangkan bahwa “obyek tanah dalam keadaan kosong dan bebas dari segala beban, perkara sengketa dan sitaan” bertentangan dengan

ketentuan Pasal 2 yang menerangkan “Bahwa sampai saat ini sertipikat asli tersebut masih dalam agunan/jaminan di BPR Amas yang berkedudukan di Jalan Raya Bandungrejo, Jagalan, Mranggen, Kecamatan Mranggen Kabupaten Demak”. Ketidak sesuaian isi pasal-pasal tersebut menjadikan Perjanjian yang disepakati oleh kedua belah pihak dalam hal ini Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 2 menjadi rancu dan tidak jelas sehingga menjadikan sebab perjanjian tersebut menjadi terlarang dan bertentangan dengan undang-undang dengan demikian tidak memenuhi syarat sahnya Perjanjian sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata;

10. Menimbang, bahwa para saksi yang dihadirkan di persidangan menerangkan bahwa tidak pernah melihat sertipikat asli dari obyek tanah yang bersangkutan, sebagaimana bukti surat P-2 Sertipikat Hak Milik Nomor 291 berupa fotocopy yang tidak ditunjukkan aslinya. Hal ini memperkuat keyakinan Majelis Hakim bahwa tanpa menunjukkan asli sertipikat tanah tersebut menyebabkan status dari tanah tersebut menjadi tidak jelas; apakah benar masih menjadi milik Penggugat, bebas dari beban dan sitaan sebagaimana yang diterangkan dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2, atau apakah benar masih berada dalam agunan/jaminan di BPR Amas sebagaimana ketentuan Pasal 2 APPJB, atau apakah benar-benar tidak ada hak dari pihak ketiga atas obyek tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 291 tersebut. Dari fakta tersebut maka dapat disimpulkan bahwa tidak

seharusnya Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut disepakati dan dibuat, dalam hal ini di hadapan Notaris Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn.(Turut Tergugat II).

11. Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 2 tidak memenuhi syarat sah perjanjian sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata; dengan demikian gugatan Penggugat dinyatakan tidak beralasan dan harus ditolak.

Berdasarkan pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, menurut pendapat penulis pertimbangan hukum yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada perkara *a-quo* lebih bersifat normatif. Artinya pertimbangan hukum hakim hanya mengambil dari peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini terlihat dari *ontologi* dan *epistemologi* putusan hakim lebih mengedepankan aturan yang tertulis sebagai hukum dan menafsirkannya secara tekstual dalam peraturan/penafsiran autentik. Penulis berpendapat bahwa Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum dalam keputusnnya termasuk dalam *interpretasi* sistematis, yaitu metode untuk menafsirkan peraturan perundang-undangan dengan menghubungkan peraturan hukum yang lain, atau dengan keseluruhan sistem hukum, yang mana Majelis Hakim dalam memeriksa dan memutus berpegang pada hukum acara perdata saja.

Dalam melaksanakan fungsi peradilan ini, para Hakim di lingkungan Peradilan Umum harus menyadari sepenuhnya bahwa tugas pokok Hakim

adalah menegakkan hukum dan keadilan. Tiga hal yang sangat mendasar dan perlu diperhatikan oleh Hakim yaitu keadilan (*gerechtigheit*), kemanfaatan (*zwachmatigheit*), dan kepastian (*rechtsec-herheit*) yang mana ketiga hal tersebut harus mendapat perhatian yang proporsional dan profesional dalam setiap putusan yang hendak dijatuhkan oleh hakim dalam mengakhiri dan menyelesaikan suatu perkara, meskipun dalam praktik sangat sulit untuk mewujudkannya. Hakim harus memberikan *effort* yang sepenuhnya agar setiap putusan yang dijatuhkan itu mengandung ketiga asas tersebut. Jangan sampai ada putusan hakim yang justru menimbulkan keresahan dan kekacauan dalam kehidupan masyarakat, terutama bagi pencari keadilan.

Suatu putusan dikatakan adil apabila Majelis Hakim dalam memutuskan suatu perkara yang diadilinya tidak lain tidak bukan semata-mata berdasarkan hukum tanpa membeda-bedakan siapa orang yang berperkara. Suatu putusan dikatakan mempunyai kepastian hukum mengandung makna bahwa putusan harus jelas, tegas dan pasti sehingga putusan dapat dijalankan sebagaimana mestinya. Sedangkan suatu putusan dikatakan manfaat apabila putusan tersebut dapat dijalankan sehingga putusan tersebut bermanfaat bagi para pihak terutama pihak yang telah dirugikan hak-haknya.

Dalam pelaksanaan hukum materiil perdata, tidak menutup kemungkinan terjadi adanya suatu cidera atau pelanggaran, maka perlu untuk mempertahankan keberlangsungan hukum materiil perdata tersebut dengan adanya suatu rangkaian peraturan hukum lain yang mengatur hal tersebut. Hal

tersebutlah yang dinamakan dengan hukum acara perdata. Menurut pendapat Prof. Sudikno Mertokusumo dalam bukunya menyatakan bahwa hukum acara Perdata adalah peraturan hukum yang mengatur sebagaimana caranya menjamin ditaatinya hukum perdata materiil dengan perantaraan hakim atau peraturan hukum yang menentukan bagaimana caranya menjamin pelaksanaan hukum perdata materiil.⁸⁵

Dapat diketahui bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim dalam memutuskan Perkara Perdata Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd telah melalui serangkaian proses pembuktian dan pandangan sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku. Dalam perkara ini diketahui peran putusan Hakim dalam penyelesaian suatu sengketa, karena pada akhirnya suatu proses peradilan akan diakhiri dengan suatu putusan hakim.

Berdasarkan Putusan Majelis Hakim diatas penulis menyimpulkan bahwa sebenarnya Tergugat secara nyata telah cedera janji/wanprestasi dalam akta pengikatan jual beli yang dibuat oleh Notaris. Terlepas dari pertimbangan hukum Majelis Hakim yang menyatakan seharusnya akta notariil tersebut tidak dibuat adalah suatu pertimbangan yang tidak cermat, telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian. Terhadap uraian isi Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn., Notaris di Grobogan tidaklah saling bertentangan, sebab dalam uraian Pasal 1 menyebutkan bahwa “*kesemuanya itu dalam keadaan kosong dan bebas dari*

⁸⁵ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Maha Karya Pustaka, Yogyakarta, 2021, hal. 4.

segala beban, perkara sengketa dan sitaan, demikian dengan harga Rp.80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah) dibayar secara bertahap...”.

Dalam pertimbangan tersebut Majelis Hakim telah salah dalam mencermati isi akta notariil tersebut karena memahaminya dengan sepotong-potong kalimat saja tanpa memahami secara keseluruhan dari isi makna Akta Notariil tersebut. Artinya isi dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 20 sudah tepat karena keseluruhan isi dari Bukti Surat tersebut merupakan Akta Notariil yang dibuat di hadapan pejabat umum yang berwenang di tempat pembuatan akta itu dan bentuknya telah ditentukan oleh undang-undang dan akta autentik sudah memiliki bentuk pola sendiri. Jadi, seorang yang ingin membuat akta autentik di hadapan Notaris tidak dapat membuat dengan format sembarangan.

Bahwa selain itu terhadap bukti surat berupa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 merupakan istilah yang umum dikenal dalam proses jual beli tanah atau rumah. Namun, perlu diketahui bahwa Perjanjian Perikatan Jual Beli tidak diatur secara spesifik dalam peraturan perundang-undangan. Akan tetapi, terdapat sejumlah peraturan yang menggunakan istilah Perjanjian Perikatan Jual Beli. Salah satunya terdapat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman. Sebagaimana terdapat dalam ketentuan Pasal 1 Ayat (1) menjelaskan: “*Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli yang selanjutnya disebut Sistem PPJB*

*adalah rangkaian proses kesepakatan antara Setiap Orang dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebelum ditandatangani akta jual beli". Artinya terhadap bukti surat berupa akta notariil tersebut ketika sudah lunas dalam pembayarannya nantinya akan ditingkatkan statusnya menjadi Akta Jual Beli sebagai dasar peralihan atas objek sengketa dalam perkara *a-quo*.*

Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim tersebut adalah tidak cermat, telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum pembuktian untuk menolak gugatan Pembeli/Penggugat. Secara nyata Majelis Hakim hanya mengedepankan dan/atau menitik beratkan pada apakah keberadaan atas asli sertifikat objek sengketa apakah ada atau tidak ?. Terhadap pertimbangan yang sedemikian merupakan pertimbangan yang tidak cukup karena tanpa sedikitpun mempertimbangkan keseluruhan atas uraian isi bukti surat berupa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn., Notaris di Grobogan maupun Bukti Pembeli/Penggugat yaitu Berupa Surat Keterangan No. 290.01/BPR.AMAS /XI/2023 berkaitan menerangkan pada tanggal 27 Nopember 2023 Turut Tergugat I (BPR AMAS) telah membuat surat yang pada intinya menerangkan apabila Tergugat I (Masno) melalui anaknya Tergugat II (Novia Setiyaingsih) pada tanggal 13 Juli 2023 telah mengambil jaminan Sertifikat Hak Milik Nomor: 291 seluas 3.500 m² tercatat atas nama

Pardi Bin Sodjojo, yang terletak di Desa Kedungrejo, Kec. Purwodadi, Kab. Grobogan, Prov. Jawa Tengah.

Bahwa terhadap ketentuan klausul Pasal 2 Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 selain menguraikan “Bahwa sampai saat ini sertifikat asli tersebut masih dalam agunan/jaminan di BPR AMAS, yang berkedudukan di Jalan Raya Bandungrejo, Jagalan, Mranggen Kecamatan Mranggen, Kabupaten Demak”. Juga terdapat sebuah klausul yang menerangkan “Bahwa pada saat pelunasan sertifikat tersebut harus sudah di ambil dari BPR AMAS dan diserahkan ke kantor Notaris ENGGAR DIAN ALAMTYAS, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, guna untuk proses selanjutnya”.

Bahwa apabila mencermati isi ketentuan dari Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 tersebut sudah tepat dan jelas serta tidak terlarang oleh undang-undang maupun telah sesuai dengan bukti surat lainnya yang pada intinya terhadap Sertifikat Asli objek sengketa sudah diambil oleh Tergugat I di Kantor milik Turut Tergugat I. Namun untuk keberadaan dari bukti surat tersebut sama sekali tidak dipertimbangkan dalam putusan perkara.

menurut hemat dan pendapat Penulis, terhadap putusan Majelis Hakim tersebut tidak mencerminkan rasa keadilan dalam hal masyarakat mencari keadilan. Hal mana sangat beralasan jika Pembeli/Penggugat menyatakan dirinya sebagai orang yang terzolimi atas putusan Majelis Hakim tersebut karena secara nyata merupakan pembeli yang beritikad baik dan terhadap

transaksi maupun pengikatan jual beli tersebut dibuat dihadapan Notaris/ Pejabat yang berwenang.

Bahwa terhadap akta notariil yang dibuat dihadapan Notaris secara nyata telah memenuhi rumusan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUHPerdara atau BW, dan secara materil mengikat para pihak yang membuatnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara, sebagai suatu perjanjian yang harus ditepati oleh para pihak (*Pacta Sunt Servanda*) yang harus dipenuhi para pihak karena membawa konsekuensi hukum wanprestasi bila tidak dilaksanakan. Bahwa kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik adalah kekuatan yang sempurna, artinya pembuktiannya cukup dengan akta itu sendiri kecuali adanya bukti lawan (*tegen bewijs*) yang membuktikan lain atau membuktikan sebaliknya dari akta tersebut. Kata mengikat ini artinya Hakim terikat dengan akta itu sendiri selama akta yang dibuat itu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sahnyanya suatu akta yang sebagaimana diatur dalam di dalam Pasal 1886 Undang-Undang Hukum Perdata.

Terlebih dalam perkara *a-quo* ternyata Penjual/Tergugat tidak menyangkal dalil gugatan Pembeli/Penggugat maupun menggunakan haknya untuk hadir di dalam persidangan meskipun sudah secara patut dipanggil oleh Pengadilan. Lantas kenapa Majelis Hakim masih tidak mempercayai adanya bukti surat khususnya berupa Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn., Notaris di Grobogan. Bahwa sesuai rumusan Pasal 1870

KUHPerdata, “suatu akta otentik memberikan kepada para pihak yang membuatnya suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya”. Dengan adanya rumusan itu, maka Hakim tidak perlu lagi menguji kebenarannya atau dengan kata lain, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna secara lahiriah baik formal maupun materiil.

Bahwa menurut hukum pembuktian dalam Perkara Perdata telah diatur maupun termuat dalam HIR (*Herziene Indonesische Reglement*) yang berlaku di wilayah Jawa dan Madura, sebagaimana ketentuan Pasal 162 sampai dengan Pasal 177, dan BW (*Burgerlijk Wetboek*) atau KUHPerdata Buku IV Pasal 1865 sampai dengan Pasal 1945. Bahwa berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata/Pasal 164 HIR, alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari: Bukti Tulisan, Bukti Saksi, Persangkaan, Pengakuan dan Sumpah. Alat bukti tulisan/surat, ditempatkan dalam urutan pertama. Hal ini bersesuaian dengan kenyataan bahwa dalam perkara perdata, surat/dokumen/akta memegang peran penting.

Pembuktian dalam Perkara Perdata adalah upaya untuk memperoleh kebenaran formil (*formeel waarheid*). Kebenaran formil didasarkan pada formalitas-formalitas hukum sehingga akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Sempurna berarti Hakim tidak memerlukan alat bukti lain untuk memutus perkara selain berdasarkan alat bukti otentik dimaksud. Sedangkan mengikat berarti Hakim terikat dengan alat bukti otentik kecuali dapat dibuktikan sebaliknya.

Apabila dilihat dari bukti surat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 telah pula didukung dengan adanya keterangan Para Saksi yang diajukan Pembeli/Penggugat. Secaranya nyata Pembeli/Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya, bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Penjual/Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi/Ingkar Janji terhadap Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn., Notaris di Grobogan. Bahwa pertimbangan hukum yang sedemikian telah bertentangan dan bertolak belakang dengan ketentuan aturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa terhadap pertimbangan hukum Majelis Hakim yang sedemikian tidak mencerminkan rasa keadilan bagi masyarakat dalam mencari keadilan, secara fakta perbuatan Penjual/Tergugat jelas-jelas melakukan perbuatan Wanprestasi karena telah mengingkari Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn., Notaris di Grobogan berkaitan dengan tidak bersedia menerima sisa kekurangan pembayaran atas objek jual beli sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) dan tidak segera menyerahkan sertifikat asli atas objek sengketa sesuai kepada Notaris guna untuk proses peningkatan ke Akta Jual Beli.

Hal mana telah diatur secara tegas dalam klausul Pasal 2 yang menyebutkan “Bahwa pada saat pelunasan sertifikat tersebut harus sudah di ambil dari BPR AMAS dan diserahkan ke kantor Notaris ENGGAR DIAN

ALAMTYAS, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, guna untuk proses selanjutnya”.

Bahwa selain itu secara tegas dan jelas dalam ketentuan Pasal 5 paragraf pertama dan kedua Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 yang dibuat di hadapan Enggar Dian Alamtyas, S.H., M.Kn., Notaris di Grobogan telah menerangkan :

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua, telah menandatangani Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli ini melimpahkan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan perjanjian ini dan tidak dapat dibatalkan tanpa sebab dan alasan-apapun juga.
- Selanjutnya penghadap (para penghadap) menyatakan bahwa: Menjamin kebenaran dan bertanggung jawab sepenuhnya atas isi semua identitas/disebutkan dalam akta ini. Telah mengerti dan memahami isi akta ini, serta menerimasegala akibat hukum apapun yang timbul, baik sekarang maupun dikemudian hari.”

Berkenaan dengan putusan Majelis Hakim yang menolak gugatan Pembeli/Penggugat dengan Verstek adalah tidak tepat dan telah salah serta tidak mencerminkan rasa keadilan, karena tidak ada kejelasan dan kepastian hukum untuk mempertimbangkan berkaitan dengan bukti kwitansi uang yang telah diterima Penjual/Tergugat dengan total keseluruhan Rp.70.000.000,- (tujuh puluh juta rupiah) nantinya akan seperti apa. Dalam hal ini penulis menguraikan bahwa, Majelis Hakim dalam memberikan pertimbangan hukum atas perkara a-quo tidak cermat dan keliru serta tidak mencerminkan rasa

keadilan bagi masyarakat dalam mencari keadilan khususnya terhadap Pembeli /Penggugat yang secara nyata Penjual/Tergugat telah melakukan wanprestasi terhadap Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli Nomor 20 tertanggal 28 April 2023 yang dibuat dihadapan Notaris.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan atas apa yang telah diuraikan dalam bab-bab sebelumnya dan hasil penelitian yang telah dilakukan, maka kesimpulan yang dapat diambil oleh penulis mengenai permasalahan yang dibahas adalah sebagai berikut :

Perlindungan hukum terhadap pembeli dalam pengikatan jual beli tanah yang diagunkan di PT. Bank Perkreditan Rakyat Arthanugraha Makmursejahtera dilakukan dalam dua bentuk, yaitu:

Preventif, dengan kewajiban notaris memeriksa keaslian serta status sertifikat tanah, memberikan penjelasan secara terbuka, dan memastikan perjanjian sesuai hukum agar hak pembeli terlindungi.

Represif, melalui upaya hukum ke pengadilan apabila terjadi wanprestasi, yang memungkinkan pembeli menuntut ganti rugi atau pembatalan perjanjian.

Akibat hukum wanprestasi dalam PPJB adalah perjanjian tidak dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB). Wanprestasi menimbulkan kerugian bagi pembeli dan membuka hak hukum untuk menuntut pembatalan perjanjian serta memperoleh ganti rugi sesuai ketentuan hukum perdata.

Dasar pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam Putusan Pengadilan Negeri Purwodadi Nomor 49/Pdt.G/2023/PN.Pwd. adalah bahwa PPJB yang dibuat oleh notaris atas tanah yang masih diagunkan tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karena itu,

hakim menyatakan perjanjian tersebut batal dan memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dengan menegaskan haknya atas ganti rugi

B. Saran.

Dalam memberikan saran yang baik adalah tidak mudah. Namun demikian penulis mencoba untuk memberikan saran yang mungkin dapat digunakan untuk menuju kepada perbaikan, saran yang penulis berikan adalah sebagai berikut:

1. Dalam hal telah terpenuhinya syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, seharusnya para pihak bisa mentaati perjanjian yang telah mereka buat dan disepakati bersama sehingga tidak timbul permasalahan di kemudian hari.
2. Penulis berpendapat bahwa sangat penting adanya perlindungan hukum secara preventif untuk mencegah munculnya permasalahan di masa depan, terutama dalam konteks pembuatan pengikatan jual beli.
3. Penulis beranggapan bahwa diperlukan suatu ketentuan hukum yang lebih tegas dan jelas mengenai pembuatan pengikatan jual beli untuk mencegah terjadinya permasalahan di kemudian hari, pemerintah agar meningkatkan penyuluhan hukum terhadap masyarakat di dalam mensosialisasikan pelaksanaan hukum terkait jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al Quran dan Hadist

Kementerian Agama Republik Indonesia, 2022, *Al – Qur'an dan terjemahannya*, Jakarta

B. Buku – Buku.

A. Qirom Syamsudin Meliala, 2010, *Pokok-pokok Hukum Perjanjian Beserta Perkembangannya*, Liberty, Yogyakarta.

A.A Andi Prajitno, 2010, *Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa Notaris di Indonesia*, Putra Media Nusantara, Surabaya.

Abdul Ghofur Anshori, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Pres, Yogyakarta.

Abdul Wahid dan Moh. Muhibbin, 2009, *Etika Profesi Hukum, Rekonstruksi Citra Peradilan di Indonesia*, Bayumedia Publising, Malang.

Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Rajawali Pers, Jakarta.

Bambang Sugugono, 1985, *Metode Penelitian hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1985.

Bambang Waluyo, 1991, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, Jakarta.

CST. Kansil, 2009, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta.

Frans Hendra Winata, 2003, *Persepsi Masyarakat Terhadap Profesi Hukum di Indonesia*, PT Gramedia, Jakarta.

H. Salim H.S., 2004, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Ctk. Pertama, Edisi 1, Rajawali Pers, Jakarta.

Habib Adjie, 2020, *Problematika dan Solusi Terpilih tentang Hukum Kenotariatan Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Hadari Nawawi, 1996, *Metode Peneitian Bidang Sosial*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.

Hapsari, G., 2018, *Kedudukan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Hal Terjadi Sengketa*, Tesis, Universitas Islam Indonesia, Jogjakarta.

- Hardijan Rusli, 1996, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta.
- Herlien Budiono, 2012, *Kumpulan Tulisan Hukum Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Jakarta.
- _____, 2006, *Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Hulman Panjaitan, 2021, *Hukum Perlindungan Konsumen, Jala Permata Aksara*, Jakarta.
- I Ketut Oka Setiawan, 2021, *Hukum Perikatan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ikatan Notaris Indonesia, 2005, *Kode etik Notaris*, Konggres Luar Biasa, Bandung.
- Ishaq, 2009, *Dasar-dasar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Koentjaraningrat, 1980, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta.
- Liliana Tedjosaputro, 1995, *Etika Profesi Notaris Dalam Penegakan Hukum Pidana*, Bayu Grafika, Yogyakarta.
- M. Luthfan Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat Dan Tanggung jawab Jabatan Notaris*, UII Press, Yogyakarta.
- M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Penerbit Alumni, Bandung.
- Marilang, 2017, *Hukum Perikatan, Perikatan Yang ahir Dari Perjanjian*, Indonesia Prime, Makasar.
- Nasrudin, 2013, *Perbandingan Peran dan Wewenang Dewan Kehormatan Daerah Notaris Dan Majelis Pengurus Daerah Notaris Dalam Penegakan Kode etik*, Tesis MKn Undip, Semarang.
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Penelitian Hukum*, Kencana, Cet. 2, Jakarta.
- Purnadi Purbacaraka, 2010, *Perihal Kaidah Hukum*, Citra Aditya, Bandung.
- R. Soeroso, 2013, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

- R. Subekti, 1988, *Aspek-aspek Hukum Perikatan Nasional*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, PT. Intermasa, Jakarta.
- _____, 2014, *Aneka Perjanjian*, PT Aditya Bakti, Bandung.
- Rachmadi Usman, 2016, *Hukum Jaminan Keperdataan*, Ctk. Ketiga, Edisi 1, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ridwan Khairandy, 2004, *Iktikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak*, UI Press, Jakarta.
- _____, 2013, *Hukum Kontrak Indonesia Dalam Perspektif Perbandingan*, UII Press, Yogyakarta.
- Roni Hanitjo Soemitro, 1982, *Metodelogi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Rudy Haposan, 2017, *Hukum Perikatan Indonesia*, Inteligensia Media, Jakarta.
- Salim H. S, 2002, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- _____, 2008, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Salim HS dan Ellis Septiana Nurbaini, 2014, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, cetakan ketiga, Jakarta Raja Grafindo Indonesia.
- Satjipto Raharjo, 2000, *Ilmu Hukum*, P.T.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2000, *Ilmu Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- _____, 2003, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta.
- Sjaifurrachman, 2011, *Aspek Pertanggungjawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*, Mandar Maju, Bandung.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindu Persada, Jakarta.

_____, 1984, *Pengantar Penelitian Hukum*, Ui Press, Jakarta.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

_____, 2007, *Metode Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, UI press, Jakarta.

Soetrisno Hadi, 1985, *Metodologi Research Jilid II*, Yayasan Penerbit Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.

Subekti, 2010, *Hukum Perjanjian*, PT. Intermasa, Jakarta.

Sudikno Mertokusumo, 2021, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Maha Karya Pustaka, Yogyakarta.

Suharso dan Ana Retnoningsih, 2009, *Kamus Bahasa Indonesia Edisi Lux Cetakan Kedelapan*, Widya Karya, Semarang.

Suteki, 2000, *Publik Hukum Kode Etik Notaris di Indonesia*, Grafika Media, Bandung.

Tan Thong Kie, 2000, *Studi Notariat – Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtar Baru Van Hoeve, Jakarta.

Wirjono Pradjodikoro, 2013, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bale Bandung.

_____, 2012, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, Sumur Pustaka, Bandung.

_____, 2011, *Asas-asas Hukum Perjanjian*, CV. Mandar Maju, Jakarta.

Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung Universitas Islam Sultan Agung Semarang Progam Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn.), 2022, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Semarang.

C. Peraturan Perundang – Undangan.

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

D. Jurnal/Makalah Ilmiah.

Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, 2018, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 Pada Putusan Hakim Dalam Pemberian Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik*, Program Studi Magister Kenotariatan Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Jurnal Konstitusi, Volume 15 Nomor 4, Malang.

Made Ara Denara dan I Made Dedy Priyanto, 2019, *“Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan”*, dalam Jurnal Kertha Semaya Vol. 8 No. 1, Jakarta.

Marwan Mas, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
Muchlisin Riadi, Pengertian Jaminan, <https://www.kajianpustaka.com/2018/12/pengertian-fungsi-jenis-dan-penilaian-jaminan.html>, di akses pada tanggal 1 Desember 2018.

Muh Taufiq Amin, 2018, *“Konsekuensi Hukum Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Praktek Jual Beli Properti di Makassar”*, Jurisprudentie Volume 5, Nomor 1, Jakarta.

Octantina Widiyastuti, Amin Purnawan dan Siti Ummu Adillah, *Analisis Peran Notaris dalam Pelaksanaan Perjanjian Kredit & Penyelesaian Wanprestasi dengan Jaminan Kewajiban*, Fakultas Hukum Universitas

Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang, Jurnal Analisis Peran Notaris, Volume 3 No. 3, September 2021, hal. 758.

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, Vol 9., No.11.

