

6-30-2022

## Akibat Hukum Perjanjian Cessie Yang Memuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Dijadikan Jaminan Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/PDT.G/2017/PN.TNG)

M. Azis Ridwansyah  
azis.g.99@gmail.com

Follow this and additional works at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary>



Part of the [Commercial Law Commons](#), [Contracts Commons](#), [Land Use Law Commons](#), and the [Legal Profession Commons](#)

---

### Recommended Citation

Ridwansyah, M. Azis (2022) "Akibat Hukum Perjanjian Cessie Yang Memuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Dijadikan Jaminan Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/PDT.G/2017/PN.TNG)," *Indonesian Notary*. Vol. 4, Article 25.  
Available at: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss2/25>

This Article is brought to you for free and open access by the Faculty of Law at UI Scholars Hub. It has been accepted for inclusion in Indonesian Notary by an authorized editor of UI Scholars Hub.

---

## Akibat Hukum Perjanjian Cessie Yang Memuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Dijadikan Jaminan Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/PDT.G/2017/PN.TNG)

### Cover Page Footnote

Syamsudin M. Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, (Jakarta: Tatanusa, 2012), hal.1. Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember, 2017. hal. 5. Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2014), hal. 64-65. Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2004), hal 187. Herlien Budiono, Artikel "Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak" *Majalah Renvoi*, Edisi I, No. 10 Bulan Maret, 2004, Hal. 57. Badruzaman, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, hal. 10 Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 76-77. Boedi Harsono, "Ketentuan Hukum Mengenai Eksekusi Hipotik Dalam Rangka Pendaftaran Menurut: Overschrijvingsordonnantie 1834, Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 Dan Undang-Undang Nomor 16/1985" *Hukum dan Pembangunan* (Desember 1990), hal 566-567 Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 54. Rachmadi Usmad, *Hukum Jaminan Keperdataan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2016) hal 329. Ibid. Halim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 6 Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1. Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014 LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1. G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996), hal. 54-60. Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 2000), hal. 52-53. G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1992), hal. 325 Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 2006), hal. 87. Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014 LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 85.

**AKIBAT HUKUM PERJANJIAN CESSIE YANG MEMUAT PERJANJIAN  
PENGIKATAN JUAL BELI UNTUK DIJADIKAN JAMINAN DALAM  
PERJANJIAN KREDIT (STUDI KASUS: PUTUSAN PENGADILAN NEGERI  
TANGERANG  
NOMOR 778/PDT.G/2017/PN.TNG)**

**M. Azis Ridwansyah**

**ABSTRAK**

Penelitian ini membahas Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Tng dimana Robert Jacobus Silfanus membeli tanah yang dibangun oleh developer PT. Duta Realtindo Jaya dan dalam melakukan jual belinya, Robert Jacobus melakukan kredit dengan PT. Bank Danamon Indonesia perbuatannya dilakukan dengan akta PPJB yang dibuat oleh XX, S.H. PPJB antara PT. Duta Realtindo Jaya dengan Robert Jacobus dijadikan jaminan untuk pelunasan utang Robert Jacobus kepada PT. Bank Danamon Indonesia, PT Bank Danamon menjual kepada pihak lain sampai akhirnya diterima oleh Mediarto Prawiro. Artikel ini meliputi permasalahan, keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dijadikan jaminan pelunasan utang dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/Pdt.G/2017/ PN.Tng, dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dijadikan jaminan pelunasan utang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/Pdt.G/2017/ PN.Tng. Untuk menjawab permasalahan tersebut digunakan metode penelitian hukum normatif adapun analisis data secara kualitatif didasarkan pada pertimbangan, yaitu pertama data yang dianalisis beragam dan memiliki sifat dasar yang berbeda, hasil analisis adalah, PPJB tidak dapat dijadikan jaminan karena hukum jaminan bersifat tertutup tidak mungkin dibuat lembaga jaminan baru, dan notaris dalam melaksakan tugasnya sebagai pejabat umum harus memperhatikan Undang-undang jabatan notaris dengan baik dan tidak membuat sebuah akta jaminan yang tidak pernah ada agar tidak merugikan pihak manapun

**Kata Kunci: Jaminan, Perjanjian Pengikatan Jual Beli, Notaris.**

## **1. PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Kebutuhan manusia semakin mendesak ternyata melahirkan berbagai macam cara demi memenuhi kebutuhan tersebut, salah satu caranya adalah dengan pinjam-meminjam, entah itu barang, uang dan lain sebagainya. Manusia dalam memperjuangkan kebutuhannya, bisa saja timbul masalah yang mengakibatkan adanya ketidakharmonisan atau ketidakseimbangan yang dapat mengganggu ketentraman orang perseorangan, anggota masyarakat dan badan hukum. Untuk itu diperlukan hukum yang

merupakan serangkaian aturan-aturan yang mengatur tingkah laku manusia dan badan hukum sebagai subjek hukum, yang bertujuan untuk menciptakan ketertiban dan ketentraman hidup dalam bermasyarakat, sehingga setiap orang dapat memenuhi kebutuhan hidupnya baik secara kebutuhan spiritual, kebutuhan intelektual maupun kebutuhan finansial.<sup>1</sup>

Kebutuhan finansial setiap orang dapat dipenuhi dengan berbagai cara seperti dengan pinjam meminjam atau melakukan jual beli. Transaksi pinjam meminjam khususnya mengenai uang terdapat setidaknya ada 2 pihak yakni terdapat debitor sebagai pihak yang ingin meminjam dan pihak kreditor sebagai pihak yang memberikan pinjaman, artinya dalam hal ini debitor memiliki utang kepada kreditor dan kreditor memiliki piutang yang pelunasannya di bayar oleh debitor. Kitab Undang-Undang Hukum (selanjutnya disebut KUHPerdata) menjelaskan mengenai transaksi pinjam meminjam termasuk kedalam Buku ke-III yakni mengenai perikatan, untuk syarat sahnya sebuah perjanjian harus dipenuhi unsur yang ada di dalam Pasal 1320 KUHperdata yakni

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya
  2. Kecapakan untuk membuat suatu perikatan
  3. Suatu hal tertentu
  4. Suatu sebab yang halal
1. Pasal 1321 KUHperdata kemudian menjabarkan bahwa tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan. Sementara dalam Pasal 1330 KUHperdata menjelaskan bahwa tak cakap untuk membuat perikatan adalah Orang yang belum dewasa
  2. Mereka yang ditaruh dibawah pengampuan
  3. Orang-orang perempuan dalam hal-hal yang ditetapkan oleh undang-undang dan pada umumnya semua orang kepada siapa undang-undang telah melarang membuat perjanjian tertentu

Dewasa ini dengan berkembangnya kehidupan sosial masyarakat, hubungan interaksi antar individu yang semakin meluas, terutama dalam hubungan yang bersifat ekonomi dan bernilai komersial, diantaranya adalah yang menyangkut perikatan atau perjanjian, hukum dituntut lebih fleksibel dan lebih cepat dalam mengakomodir kebutuhan-kebutuhan masyarakat khususnya terkait dengan jual beli, sesuai dengan sifat buku ke III KUHperdata yakni *aanvullend recht* atau bersifat mengatur dan melengkapi, sekarang ada yang dikenal dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut PPJB). PPJB biasanya diawali dengan perjanjian terlebih dahulu. Sebelum diadakan jual beli atau pengikatan, terlebih dahulu, dibuatkan suatu perjanjian, untuk menentukan kondisi-kondisi yang perlu disepakati, pada umumnya adalah peristiwa jual beli.

Jual beli atau pengikatan jual beli yang sebagaimana tersebut di atas, lazimnya disebut Perjanjian Pengikatan, pengertian dan maksud dari perjanjian pengikatan adalah suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh dua atau lebih dimana masing-masing pihak yang ada didalamnya dituntut untuk melakukan satu atau lebih prestasi. Pada umumnya, PPJB dibuat secara otentik atau dibuat di hadapan notaris selaku pejabat umum, sebaliknya ada juga PPJB yang dibuat di bawah tangan. Baik PPJB yang dibuat secara otentik yang berbentuk akta maupun yang dibuat di bawah tangan, biasanya sama-sama menyertakan saksi-saksi yang turut menandatangani PPJB tersebut. Kenapa PPJB bisa terjadi dan kenapa para pihak tidak langsung mengadakan jual-beli saja, yang

<sup>1</sup> Syamsudin M. Sinaga, *Hukum Kepailitan Indonesia*, (Jakarta: Tatanusa, 2012), hal.1.

dapat ditindak lanjuti untuk pengurusan administrasi selanjutnya, seperti balik nama untuk sertipikat hak atas tanahnya. Hal ini disebabkan karena, para pihak membuat PPJB, melakukan hal-hal dibawah ini:

1. Pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dilaksanakan dengan penuh atau lunas.
2. Surat-surat atau dokumen tanah belum lengkap.
3. Obyek atau bidang tanah belum dapat dikuasai oleh para pihak, pihak penjual ataupun pihak pembeli, dalam hal ini pemilik asal ataupun pemilik baru.
4. Besaran obyek jual beli masih dalam pertimbangan para pihak.

Atas dasar hal-hal tersebut di atas, yang menjadi alasan kenapa PPJB terjadi. Tetapi, tidak menutup kemungkinan ada hal-hal lain, yang menyebabkan PPJB diperjanjikan atau dipilih oleh para pihak.<sup>2</sup>

PPJB tidak menyebabkan peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli karena dalam PPJB hanya terdapat janji yang akan ditindaklanjuti dengan membuat Akta Jual Belinya (untuk selanjutnya disebut AJB) dikemudian hari, dalam hal telah selesai ditanda tangannya AJB oleh para pihak, saksi dan PPAT barulah hak milik dari penjual berpindah kepada pembeli.

Pembeli yang ingin melakukan jual beli tanah dan atau bangunan tetapi dananya terbatas dapat melakukan perjanjian kredit dengan Bank tertentu untuk memenuhi keinginannya, kemudian akan ditindaklanjuti dengan pembuatan PPJB, sebagai salah satu alasan dari dibuatnya PPJB sebagaimana dijabarkan diatas yakni pembayaran sebagai konsekuensi jual beli belum bisa dibayar lunas.

Bank dalam memberikan kreditnya kepada nasabah akan memperhatikan yang dikenal dengan nama 5C yaitu;

1. *Character*. Bahwa calon nasabah debitur memiliki watak, moral dan sifat-sifat pribadi yang baik. Penilaian terhadap karakter ini dilakukan untuk mengetahui tingkat kejujuran, integritas dan kemauan dari calon nasabah debitur untuk memnuhi kewajiban dan menjalankan usahanya. Informasi ini dapat diperoleh oleh bank kmelalui riwayat hidup, riwayat usaha, dan informasi dari usaha-usaha yang sejenis
2. *Capacity*. Yang dimaksud dengan *capacity* dalam hal ini adalah kemampuan calon nasabah debitur untuk mengelola kegiatan usahanya dan mampu melihat prospektif masa depan, sehingga usahanya akan dapat berjalan dengan baik dan memberikan keuntungan yang menjamin bahwa ia mampu melunasi utang kreditnya dalam jumlah dan jangka waktu yang telah ditentukan. Pengukuran kemampuan ini dapat dilakukan dengan berbagai pendakatan, misalnya materiel, yaitu melakukan penilaian terhadap keadaan neraca, laporan rugi laba, dan arus kas (cash flow) usaha dari beberapa tahun terakhir. Melalui pendekatan ini, tentu dapat diketahui pula mengenai tingkat solvabilitas, likuiditas dan rentabilitas usaha serta tingkat risikonya. Pada umumnya untuk menilai capatiry seseorang didasarkan pada pengalamannya dalam dunia bisnis yang dihubungkan dengan pendidikan dari calon nasabah debitur, serta kemampuan dan keunggulan perusahaan dalam melakukan persaingan usaha dengan pesaing lainnya
3. *Capital*. Dalam hal ini bank harus terlebih dahulu melakukan penelitian terhadap modal yang dimiliki oleh pemohon kredit. Penyelidikan ini tidaklah semata-

---

<sup>2</sup> Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", Jurnal Akta, Vol. 4 No. 4 Desember, 2017. hal. 5.

mata didasarkan pada besar kecilnya modal, akan tetapi lebih difokuskan kepada bagaimana distribusi modal ditempatkan oleh pengusaha tersebut, sehingga segala sumber yang telah ada dapat berjalan secara efektif

4. *Collateral*. Adalah jaminan untuk persetujuan pemberian kredit yang merupakan saran pengaman (*back up*) atas risiko yang mungkin terjadi atas wanprestasinya nasabah debitur dikemudian hari, misalnya terjadi kredit macet. Jaminan ini diharapkan mampu melunasi sisa utang kredit baik utang pokok maupun bunganya
5. *Condition of economy*. Dalam pemberian kredit oleh bank, kondisi ekonomi secara umum dan kondisi sector usaha pemohon kredit perlu memperoleh perhatian dari bank untuk memperkecil risiko yang mungkin terjadi yang diakibatkan oleh kondisi ekonomi tersebut.<sup>3</sup>

Oleh karena itu Bank dalam memberikan pinjaman ataupun kredit kepada nasabah tidak akan memberikan begitu saja, tetapi juga akan meminta jaminan atau *collateral* karena tidak jarang dalam memberikan kredit kepada nasabah tertentu terjadi kredit macet, atau keadaan dimana nasabah tidak membayar angsurannya kepada Bank, untuk menyelesaikan masalah tersebut banyak cara yang dapat ditempuh oleh bank yakni seperti menjual jaminan yang telah diserahkan kepada Bank, atau menjual piutang yang dimiliki oleh Bank tersebut.

Piutang yang di miliki oleh kreditor dalam hal ini adalah dapat diperjualbelikan dengan memperhatikan ketentuan yang ada di dalam Pasal 613 KUHperdata yang menjelaskan “Penyerahan akan piutang piutang atas nama dan kebendaan kebendaan lain dilakukan dengan jalan membuat sebuah akta otentik atau dibawah tangan, dengan mana hak-hak atas kebendaan itu dilimpahkan kepada orang lain.”

Penyerahan yang demikian bagi siberutang tiada akibatnya, melainkan setelah penyerahan itu diberitahukan kepadanya dan atau secara tertulis disetujui atau diakuinya Penyerahan tiap-tiap piutang klarena surat bawa dilakukan dengan penyerahan surat itu; penyerahan tiap-tiap piutang karena surat tunjuk dilakukan dengan penyerahan surat disertai dengan endosemen”

Dengan demikian unsur yang ada di dalam Pasal 613 KUHperdata mengenai *cessie* adalah

1. Dibuat dengan akta otentik atau akta di bawah tangan.
2. Hak yang melekat pada piutang atas nama dialihkan/berpindah kepada pihak penerima pengalihan.
3. *Cessie* hanya berakibat hukum kepada debitur atau cessionaris jika telah diberitahukan kepadanya atau secara tertulis disetujui dan diakuinya.

Tanpa terpenuhinya unsur yang ada di dalam Pasal 613 KUHperdata dalam jual beli piutang, maka hak milik dari cedent (kreditor lama/pihak yang mengalihkan) tidak akan berpindah kepada cessionaris (kreditor baru/pihak yang menerima pengalihan) hal ini akan membuat ketidakjelasan terhadap cessionaris (debitur) untuk membayar utangnya ke pihak yang mana jika telah jatuh waktu.

Peralihan piutang dari cessionaris kepada cedent tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu dimana didalamnya melibatkan PPJB sebagai jaminan untuk perjanjian kredit terdapat dalam sebuah kasus yang diputus oleh Pengadilan Negeri Tangerang pada tahun 2018 dengan Nomor Putusan Nomor 778/Pdt.G/2017/PN.Tng.

---

<sup>3</sup> Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2014), hal. 64-65.

Penggugat Konvensi yakni Mediaro Prawiro Menggugat Robert Jacobus Silfanus dan PT. Duta Realtindo Jaya, kasus ini bermula ketika Robert Jacobus Silfanus membeli sebidang tanah yang dibangun oleh developer yakni PT. Duta Realtindo Jaya dalam melakukan jual belinya tersebut Robert Jacobus melakukan kredit perjanjian kredit dengan PT. Bank Danamon Indonesia perbuatan tersebut dibuktikan dengan akta PPJB yang dibuat oleh XX, SH., Notaris di Jakarta, dalam perjanjian kredit tersebut disepakati bahwa PPJB antara PT. Duta Realtindo Jaya dengan Robert Jacobus dijadikan jaminan untuk pelunasan utang Robert Jacobus kepada PT. Bank Danamon Indonesia.

Seiring dengan berjalannya waktu PT. Bank Danamon Indonesia menjual piutang yang dimilikinya kepada pihak lain, yang pada akhirnya setelah berpindah tangan piutang tersebut beberapa kali dijual kepada Mediaro Prawiro, jual beli piutang yang dijual tersebut dilakukan tanpa adanya pemberitahuan terlebih dahulu kecuali diakhir ketika piutang tersebut dijual kepada Mediaro Prawiro.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik diatas maka penulis tertarik untuk meneliti penelitian yang berjudul Akibat Hukum Perjanjian *Cessie* Yang Memuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Untuk Dijadikan Jaminan Dalam Perjanjian Kredit (Studi Kasus: Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/PDT.G/2017/PN.TNG)

## 1.2. Pokok Permasalahan

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dijabarkan, maka dapat dirumuskan pokok permasalahan yang akan diteliti terkait dengan keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dijadikan jaminan pelunasan utang dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/Pdt.G/2017/ PN.Tng dan tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dijadikan jaminan pelunasan utang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/Pdt.G/2017/ PN.Tng

## 1.3. Sistematika Penulisan

Jurnal ini dibagi menjadi tiga bagian utama demi mempermudah pembaca untuk memahami jurnal ini. Bagian pertama adalah pendahuluan yang terdiri dari latar belakang, permasalahan, argumentasi penulis, dan sistematika penulisan jurnal secara singkat. Kemudian bagian kedua adalah pembahasan yang mana menguraikan mengenai kasus posisi serta analisis keabsahan perjanjian pengikatan jual beli yang dijadikan jaminan pelunasan utang dalam putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/Pdt.G/2017/ PN.Tng dan analisis tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta perjanjian pengikatan jual beli yang dijadikan jaminan pelunasan utang berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/Pdt.G/2017/ PN.Tng. Bagian ketiga adalah simpulan dan saran.

## 2. PEMBAHASAN

### 2.1. Kasus Posisi

#### 2.1.1 Para Pihak

1. Nama: **Mediaro Prawiro,**

- Jenis Kelamin : Laki-Laki,  
 Pekerjaan : Swasta,  
 Nomor Kartu Tanda Penduduk : 3172010103450002,  
 Alamat : Pluit Kencana Raya No. 136  
 RT.010/RW.007, Kel. Pluit, Kec.  
 Penjaringan, Kota Jakarta Utara.  
 Selanjutnya disebut : Penggugat Konvensi
2. **Nama: Robert Jacobus Silfanus,**  
 Jenis kelamin : Laki-Laki,  
 Pekerjaan : Karyawan,  
 Alamat : yang beralamat di Jl. Dr. Muwardi I/40,  
 RT.001/RW.004, Kel. Grogol, Kec.  
 Grogol Petamburan, Jakarta Barat  
 Selanjutnya disebut : **TERGUGAT I KONVENSI/  
 TERGUGAT REKONVENSI**
3. **Nama: PT. Duta Realtindo Jaya**  
 Alamat : Kantor Perumahan Suvarna Padi, Jl. Padi  
 Utama, Pasar Kemis, Tangerang 15560  
 Selanjutnya disebut : **Tergugat II Konvensi/Penggugat  
 Rekonsensi**

### 2.1.2 Uraian Kasus

Kasus ini bermula saat penggugat Konvensi menyatakan pada tanggal 28 September 1994, telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah antara Tergugat II dan Tergugat I, mengenai sebidang tanah yang terletak di Komplek Perumahan Kedaton Private Golf Estate seharga 120.000.600,- hal itu tertuang dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 154/SPJT/KDT/IX/1994, tanggal 28 September 1994.

Untuk melakukan pembayaran transaksi tersebut, Tergugat I meminjam uang kepada PT. Bank Danamon Indonesia melalui fasilitas kredit kepemilikan tanah dan bangunan (KPR) sebesar Rp. 80.000.000,- (delapan puluh juta rupiah), hal ini dituangkan dalam Perjanjian Kredit Nomor : PK/KPR/Pim-KNG/518/II/95, pada tanggal 01 Februari 1995 dan/atau Akta Pengakuan Hutang No. 28, tertanggal 1 Februari 1995, yang berupa utang pokok, bunga, provisi, biaya asuransi, denda, dan biaya-biaya lainnya, beberapa Pasal-Pasal dalam perjanjian kredit dan akta-akta lainnya adalah sebagai berikut

1. Perjanjian Kredit Nomor: PK/KPR/Pim-KNG/518/II/95, tanggal 01 Februari 1995, Pasal 7 ayat 1 menyebutkan: "...apabila DEBITOR tidak melunasi seluruh hutangnya kepada BANK dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK, Maka DEBITOR wajib untuk menyerahkan kepada BANK tanah dan bangunan/rumah yang dijamin dalam keadaan kosong dari penghuni dan barang-barang...".

2. Perjanjian Kredit Nomor: PK/KPR/Pim-KNG/518/II/95, tanggal 01 Februari 1995, Pasal 8 menyebutkan : “Apabila DEBITOR dan/atau PENJAMIN tidak dapat/lalai memenuhi kewajibannya (mereka) sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan perjanjian-perjanjian yang ada, maka BANK berhak, tanpa perantaraan Pengadilan dan dengan mengesampingkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh DEBITOR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat- syarat yang ditetapkan oleh BANK...”

Kemudian dibuat Akta Pengikatan Jaminan Secara *Cessie* Nomor: 29, tertanggal 01 Februari 1995, yang dibuat oleh dan dihadapan XX, SH., Notaris di Jakarta. Akta tersebut mengatur bahwa Debitor dan/atau Pemberi Jaminan telah memindahkan dan menyerahkan hak (cederen) kepada Bank (yang saat ini kedudukannya digantikan oleh Penggugat) yang menerima penyerahan dan pemindahan hak untuk jaminan (*zekerheids cessie*) tersebut di atas.

Akta tersebut juga mengatur Jika Tergugat I (Debitor) lalai melunasi hutangnya kepada Penggugat (semula Bank) pada waktu dan menurut ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pengakuan Hutang dimaksud diberi kuasa dengan hak substitusi oleh pihak pemberi kuasa jaminan (dalam hal ini Tergugat I), sebagaimana dikutip dalam Putusan, untuk:

“Mewakili atau menunjuk pihak lain guna mewakili pemberi jaminan (Tergugat I) dalam segala hal tidak ada yang dikecualikan, agar apa yang dimaksud dalam akta tersebut dapat dibalik nama atas nama Penggugat (semula Bank). Atas nama pemberi jaminan (Tergugat I) melakukan segala tindakan yang diperlukan dan diharuskan agar pembalikan nama tersebut dapat dilaksanakan tanpa pemberian kuasa lagi untuk satu dan lainnya. Bahwa kedudukan Penggugat selaku pemegang hak tagih (*cessie*) yang menggantikan kedudukan pihak Bank, dimana ternyata Tergugat I telah melakukan wanprestasi, maka sesuai perjanjian-perjanjian, Akta Pengikatan jaminan Secara *Cessie*, dan dokumen pendukung lainnya yang dibuat menurut hukum, kedudukan Tergugat I dapat digantikan oleh Penggugat dalam memindahkan atau melepaskan hak dan kepentingannya terhadap Tanah dan bangunan tersebut selaku Pembeli, secara khusus menggantikan kedudukan Tergugat I dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor : 154/SPJT/KDT/IX/1994, tanggal 28 September 1994, yang di tandatangani dihadapan Djedjem Widjaja, SH., Notaris Jakarta.”

Tergugat II berjanji dan mengikatkan diri untuk melangsungkan dan menandatangani Akta Jual Beli atas Tanah tersebut dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah harga penjualan tanah telah dilunasi, berdasarkan Pasal 19 angka 1 huruf b Jo. Pasal 3 angka 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor: 154/SPJT/KDT/IX/1994, tanggal 28 September 1994, yang di tandatangani dihadapan Djedjem Widjaja SH., Notaris Jakarta.

Tergugat I, untuk menjamin utangnya memberikan jaminan berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada maupun yang akan ada di atasnya yang terletak di Komplek Perumahan Kedaton Private Golf Estate Sektor Pondok Meranti, Kaveling C No. 3A, Luas Tanah 360 M<sup>2</sup> Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang. Tanah yang dijadikan jaminan adalah tanah milik Tergugat II bukan milik

Tergugat I, dan perjanjian Kredit Nomor: PK/KPR/Pim-KNG/518/II/95 tanggal 1 Februari 1995 akta tersebut ditandatangani oleh Tergugat I selaku debitor dan PT Bank Danamon Indonesia selaku Kreditur.

Piutang yang dimiliki oleh PT Bank Danamon Indonesia dijual kepada pihak lain sampai akhirnya dibeli oleh penggugat konvensi atau Mediaro Prawiro yaitu dengan uraian sebagai berikut:

Bahwa seiring berjalannya waktu, hak tagih PT. Bank Danamon Indonesia kepada Tergugat I tersebut telah beberapa kali dilakukan pengalihan, penjualan dan/atau penyerahan, yaitu:

1. PT. Bank Danamon Indonesia menjual beberapa tagihannya, termasuk didalamnya tagihan (piutang) atas nama Tergugat I kepada Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN), sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang Nomor: SP-184/BPPN/0501, tanggal 02 Mei 2011.
2. Kemudian tagihan (piutang) dari PT. Bank Danamon Indonesia tersebut oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional (BPPN) dijual PT. NISP SEKURITAS, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*CESSIE*) Nomor: 20, tanggal 17 Juni 2003, yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH., Notaris di Jakarta Jo. Perjanjian Jual Beli Piutang Nomor: 3/VI/2003/duplo, tanggal 17 Juni 2003, dibuat oleh dan/atau dihadapan Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH., Notaris di Jakarta.
3. PT. NISP SEKURITAS menjual tagihannya (piutang) tersebut kepada Fontienne Capital Limited, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor: 18, tanggal 23 September 2008, yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH., Notaris di Jakarta Jo. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tagihan, tanggal 23 September 2008.
4. Fontienne Capital Limited kemudian menjual tagihannya (piutang) tersebut kepada PT. Rindang Sejahtera Finance, sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor: 19, tanggal 23 September 2008, yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Ny. Liliana Arif Gondoutomo, SH., Notaris di Jakarta Jo. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tagihan, tanggal 23 September 2008.
5. PT. Rindang Sejahtera Finance menjual beberapa tagihannya (piutang) kepada Bp. Mediaro Prawiro (Penggugat), sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak Atas Tagihan Nomor: 06, tanggal 08 Agustus 2011, yang dibuat oleh dan/atau dihadapan Subariati Soegeng, SH., Notaris di Jakarta Jo. Perjanjian Jual Beli Hak Atas Tagihan, tanggal 08 Agustus 2011.
6. PT. Rindang Sejahtera Finance, pada tanggal 08 Agustus 2011 telah mengirimkan surat kepada Tergugat I perihal pemberitahuan pengalihan hak atas tagihan tersebut. Dan atas dasar itikad baik, Penggugat pun telah mengirimkan surat pemberitahuan pengalihan hak atas tagihan dan sekaligus penagihan atas utang yang belum dibayarkan.

Peralihan tersebut dinilai cacat dan tidak memenuhi Pasal 613 KUHperdata dalam peralihan piutang karena peralihan yang cacat hukum tersebut dilakukan berulang-ulang sebagaimana penjualan *Cessie* yang dilakukan oleh Badan Penyehatan Perbankan Nasional kepada PT NISP Sekuritas sebagaimana tertuang dalam akta

Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) Nomor: 20 tertanggal 17 Juni 2003 yang dibuat dihadapan Ny. Liliana Arif Gondoutomo, S.H. selaku Notaris, dimana perjanjian tersebut tidak mendapatkan persetujuan dari debitor dan tidak melaksanakan pemberitahuan kepada debitor melalui exploit juru sita.

Penggugat hanya melaksanakan pemberitahuan pengalihan Hak atas Tagihan antara PT Rindang Sejahtera Finance kepada dirinya sendiri melalui exploit juru sita sehingga hal tersebut tidak dapat memperbaiki kecacatan atas seluruh peralihan hak atas tagihan yang berulang-ulang telah cacat hukum.

Tergugat II dalam surat jawabannya membenarkan beberapa hal dari surat gugatan oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal, yaitu:

1. “Bahwa dalam Perjanjian Kredit Nomor: PK/KPR/Pim-KNG/518/II/ 95 tertanggal 1 Februari 1995 ditandatangani oleh Tergugat I selaku debitor dan PT Bank Danamon Indonesia selaku Kreditur, tanah yang dijaminan adalah milik Tergugat II bukan milik Tergugat I karena jual beli atas tanah tersebut antara Tergugat II dengan tergugat I baru berupa PPJB;
2. Bahwa benar telah terjadi Perjanjian Pengalihan, penjualan dan atau/penyerahan utang berdasarkan akta perjanjian Pengalihan Hak Tagih (*Debitor*) antara PT Bank Danamon Indonesia kepada Badan Penyehatan Perbankan (BPPN), sebagaimana tertuang dalam perjanjian Jual Beli dan Penyerahan Piutang Nomor: SP-184/BPPN/0501 tertanggal 2 Mei 2001, akta Perjanjian Pengalihan Hak Tagih antara Badan Penyehatan Perbankan Nasional kepada PT NISP Sekuritas berdasarkan akta Perjanjian Pengalihan Piutang (*Cessie*) tertanggal 20 tertanggal 17 Juni 2003, akta Perjanjian Pengalihan Hak Tagih antara NISP Sekuritas kepada Fontiene Capital berdasarkan akta Perjanjian Pengalihan atas Hak Tagih Nomor: 18 tertanggal 23 September 2008 akta Perjanjian Pengalihan Hak Tagih antara Fontiene Capital kepada PT Rindang Sejahtera Finance berdasarkan Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Tagihan Nomor: 19 tertanggal 23 September 2008, dan perjanjian pengalihan hak tagih antara PT Rindang Sejahtera Finance dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Hak atas Tagihan Nomor: 06, tertanggal 8 Agustus 2011;
3. Bahwa hanya Penggugat yang memberitahukan adanya Pengalihan Hak Atas Tagihan; yaitu pemberitahuan pengalihan dari PT Rindang Sejahtera Finance kepada Penggugat”

Majelis Hakim berpendapat bahwa permasalahan hukum yang dihadapi adalah sebagai berikut

1. Apakah perjanjian kredit yang menjadi dasar *cessie* tersebut dalam hal tanah masih milik Tergugat II sah menurut hukum?
2. Apakah pengalihan *cessie* tersebut sah menurut hukum?

Atas permasalahan tersebut, majelis hakim berpendapat untuk permasalahan pertama yakni “sebagai developer dengan fasilitas KPR, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penjaminan hutang berdasarkan PPJB yang telah merupakan kebiasaan yang dilakukan dalam kelancaran bisnis property dewasa ini, dengan demikian perjanjian kredit yang menjadi dasar *cessie* tersebut dalam hal tanah masih milik Tergugat II sah menurut hukum;”

Untuk pengalihan *cessie* tanpa dilakukannya pemberitahuan terlebih dahulu atau permasalahan kedua, Majelis Hakim berpendapat “Majelis Hakim tidak dapat menerima pendapat Tergugat II yang menyatakan kewajiban adanya persetujuan debitor dalam

pengalihan piutang karena kewajiban persetujuan atau pemberitahuan bersifat alternatif dan bukan bersifat imperatif sehingga peralihan dengan *cessie* dalam perkara in casu dinilai sah dan mengikat;”

## 2.2 Analisis Yuridis

### 2.2.1 Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dijadikan Jaminan Pelunasan Utang Dalam Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/Pdt.G/2017/ PN.Tng

Pada tanggal 28 September 1994, telah dibuat dan ditandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah antara Tergugat II dan Tergugat I, yakni atas sebidang tanah yang terletak di Komplek Perumahan Kedaton Private Golf Estate seharga 120.000.600,- sebagaimana dinyatakan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Nomor 154/SPJT/KDT/IX/1994.

Perjanjian pengikatan pada dasarnya lahir karena adanya kebebasan berkontrak<sup>4</sup> yang terdapat dalam Pasal 1338 KUHperdata “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik. Perjanjian pengikatan jual beli adalah terobosan baru yang lahir akibat terhambatnya atau adanya beberapa persyaratan yang berkaitan dengan jual beli hak atas tanah dan bangunan yang kemudian menghambat suatu penyelesaian transaksi dalam jual beli<sup>5</sup>

Adanya kebebasan mengadakan perjanjian (*partij otonomie, contractvrijheid*), maka subjek-subjek perikatan tidak hanya terikat untuk mengadakan perikatan-perikatan yang namanya ditentukan oleh undang-undang (*benoemde overeenkomsten*) yaitu sebagaimana tercantum di dalam Bab V sampai dengan Bab XVIII Buku III Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*nominaat*).<sup>6</sup>

Persyaratan lahir dari peraturan perundang-undangan yang ada dan timbul sebagai kesepakatan para pihak yang akan melakukan jual beli hak atas tanah. Persyaratan yang timbul dari peraturan perundang-undangan contohnya Akta Jual Beli (AJB) tanah yang akan dijual seharusnya atas nama pihak penjual, tetapi dalam AJB tersebut belum dibalik nama ke atas nama pihak penjual, maka dalam kasus ini, perjanjian pengikatan jual beli tersebut lahir karena tanah masih dimiliki oleh tergugat II atau PT Duta Realtindo Jaya, dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual beli yang belum dibayar lunas oleh tergugat I atau Robert Jacobus Silfanus, Perjanjian pengikatan jual beli tunduk pada hukum perikatan, dan dengan dilakukannya perjanjian pengikatan jual beli, hak atas tanah belum berpindah maka tanah tersebut masih dimiliki oleh tergugat II dan belum beralih karena Jadi, dengan dibuatnya perjanjian pengikatan jual

<sup>4</sup> Gemala Dewi, *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2004), hal 187.

<sup>5</sup> Herlien Budiono, Artikel “Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Mutlak” Majalah Renvoi, Edisi I, No. 10 Bulan Maret, 2004, Hal. 57.

<sup>6</sup> Badruzaman, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata Buku III Tentang Hukum Perikatan Dengan Penjelasan*, hal. 10

beli saja belum mengakibatkan beralihnya hak milik atas suatu benda dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (*levering*) hal ini juga diatur dalam PP Nomor 24 Nomor 1997.

Peralihan hak milik dalam jual beli tanah barulah beralih ketika dilakukan dengan menggunakan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT Sedangkan perjanjian jual beli hak atas tanah sendiri, tunduk pada hukum tanah nasional. Dengan ditanda tangannya akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh penjual, pembeli dan para saksi, kepemilikan objek yang diperjanjikan secara sah telah berpindah dari penjual kepada pembeli. Sebab jual beli menurut Undang-undang Pokok Agraria ialah jual beli menurut pengertian Hukum Adat, yang bersifat tunai yaitu penyerahan tanah selama-lamanya oleh penjual kepada pembeli dan pembayaran harganya oleh pembeli kepada penjual pada saat yang bersamaan, pada saat itu juga hak beralih. Hal ini juga diatur Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil, hal ini penting untuk dilakukan karena dengan memenuhi ketentuan syarat materiil dan syarat formil hak milik dari penjual kepada pembeli baru berpindah, dan dengan berpindahnya hak atas tanah dari tergugat II kepada tergugat II, maka barulah tergugat I dapat menjaminkan tanah tersebut, dalam kasus ini tidak mungkin dilakukan jual beli antara penjual yakni tergugat II dengan tergugat I karena ada syarat yang tidak dipenuhi dalam syarat formil<sup>7</sup>

#### 1. Syarat Materiil

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

##### a. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan

Maksudnya adalah Robert jacobus sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai, dalam kasus ini tidak ada masalah karena Robert Jacobus atau tergugat I berhak untuk membeli tanah ini

##### b. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan

Suatu bidang hak atas tanah yang berhak menjualnya tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, dalam kasus ini tergugat II juga berhak menjual atas tanah yang bersangkutan

##### c. Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa

Mengenai tanah-tanah hak apa yang boleh diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA yaitu hak milik (Pasal 20), Hak guna usaha (Pasal 28), hak guna bangunan (Pasal 35), hak pakai (Pasal 41). Kasus ini menjelaskan bahwa tanah memang tidak dalam sengketa sehingga seluruh syarat materil tidak ada yang dilanggar antara tergugat I dengan tergugat II

#### 2. Syarat formal

<sup>7</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hal. 76-77.

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) akan membuat akta jual belinya. Akta jual beli menurut Pasal 37 PP 24/1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA) sedangkan dalam hukum adat sistem yang dipakai adalah sistem yang kokret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, PP nomor 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT, kasus ini tidak dibuat dalam akta PPAT yaitu AJB atau Akta Jual Beli tetapi dibuat dengan menggunakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) yang dibuat antara tergugat I dengan tergugat II kemudian dijadikan jaminan bagi pelunasan utang tergugat I yaitu Tergugat I, memberikan jaminan berupa sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada maupun yang akan ada di atasnya yang terletak di Komplek Perumahan Kedaton Private Golf Estate Sektor Pondok Meranti, Kaveling C No. 3A, Luas Tanah 360 M<sup>2</sup> Kelurahan Sukaharja, Kecamatan Pasar Kemis, Kabupaten Tangerang, dengan dijadikannya PPJB sebagai jaminan, Majelis hakim dengan mengutip beberapa pendapat ahli dalam dalam putusannya, salah satunya yakni Eliajana Tansah S.H, yaitu:

“Bahwa Ahli Eliajana Tansah S.H., dalam persidangan menyatakan saat ini terkait praktek KPR terdapat kekosongan hukum karena tidak ada perundang-undangan yang khusus mengatur mengenai pemberian kredit KPR, sehingga dalam praktik adalah lazim bila tanah yang dibeli oleh Debitor/Konsumen dari Developer secara PPJB dijaminakan sebagai obyek kepada Perbankan dan selanjutnya Ahli Eliajana Tansah SH menambahkan menurut Hukum tidaklah menjadi masalah jika tanah obyek jaminan belum atas nama Debitor/masih atas nama Developer asal ada persetujuan dari Developer sebagai Pemilik sehingga Bank/Kreditur dalam hal Debitornya cidera janji dapat melakukan sita jaminan atas tanah objek jual beli PPJB yang telah dibayar lunas oleh Debitor dengan pinjaman kredit KPR dari Bank/Kreditur. Dengan demikian jika Developer telah menyetujui tanah objek jual beli PPJB (meski jual belinya belum PPAT) dan harganya telah dibayar lunas, maka tanah objek jual beli PPJB menjadi jaminan pembayaran lunas utang Debitor berdasarkan perjanjian kredit KPR pada Bank/Kreditur pemberi kredit KPR. Bila tidak demikian, tidak akan ada Bank yang mau memberikan Kredit KPR pada para Debitor/Konsumen dari Developer”

Sementara, ahli Dr. Atja Sondjaja S.H.,M.H menjelaskan dalam hal PPJB dipergunakan sebagai jaminan hutang harus dilakukan melalui lembaga penjaminan, dengan kedua pendapat ahli yang dijadikan rujukan dalam memutus perkara ini, majelis hakim berpendapat bahwa penjaminan hutang berdasarkan PPJB yang telah merupakan kebiasaan yang dilakukan dalam kelancaran bisnis property dewasa ini, dengan demikian perjanjian kredit yang menjadi dasar *cessie* tersebut dalam hal tanah masih milik Tergugat II sah menurut hukum.

Pendapat majelis hakim yang menyetujui bahwa dapat dijadikannya PPJB sebagai jaminan adalah tidak berdasar hukum, dalam kasus ini setelah diuraikan diatas dimana belum terjadi peralihan hak milik antara developer atau PT. Duta Realtindo Jaya dengan Tergugat I atau Robert Jacobus Silfanus karena tidak dipenuhinya syarat formil dalam kasus ini.

Ahli Elijana S.H mengatakan bahwa PPJB yang dijadikan jaminan dalam Kredit Kepemilikan Rumah atau KPR adalah hal yang wajar, tetapi perlu digaris bawahi sekalipun hal ini wajar belum ada dasar hukum yang secara eksplisit memperbolehkan bahwa PPJB dapat dijadikan jaminan, jikapun PPJB dijadikan jaminan, maka lembaga jaminan yang tepat untuk PPJB harus diketahui secara pasti, dalam kasus ini karena telah berlangsung sejak 1995 sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1999, untuk menjaminkan tanah adalah dengan melakukan hipotik atas tanah.

Proses hipotik atas tanah sendiri, harus secara jelas menyebutkan tanah mana yang akan dijadikan jaminan, karena terkait dengan syarat spesialisitas, dengan demikian Prof Boedi Harsono menjelaskan syarat spesialisitas itu meliputi:<sup>8</sup>

1. Piutang yang mana yang dijamin pelunasannya dengan pemberian Hipotik itu dan berapa besarnya atau pagunya
2. Tanah atau tanah-tanah yang mana yang dijadikan jaminan.

Selain tidak terpenuhinya syarat spesialisitas dalam kasus ini karena tidak mungkin menjaminkan tanah milik orang lain, yang dalam kasus ini masih merupakan milik pihak ke 3 (developer/ PT. Duta Realtindo Jaya) juga tidak terpenuhi syarat publisitas, karena seharusnya setelah selesai dibuat akta pemberian hipotiknya, harus dilakukan pendaftaran pada Instansi Pemerintah yang berwenang menyelenggarakan administrasinya. Administrasi pendaftaran tersebut bersifat terbuka bagi umum, sehingga siapapun yang berkepentingan dengan mudah dapat mengetahui, bahwa tanah atau tanah-tanah yang bersangkutan dibebani Hipotik untuk menjamin pelunasan suatu piutang sampai sejumlah yang disebutkan. Kasus ini juga bukan merupakan subjek hak tanggungan, mengenai subjek Hak Tanggungan ini diatur dalam Pasal 8 dan Pasal 9 UUHT, dari ketentuan dua Pasal tersebut dapat disimpulkan bahwa yang menjadi subjek hukum dalam hak tanggungan adalah subjek hukum yang terkait dengan perjanjian pemberi hak tanggungan<sup>9</sup>. Istilah Hak tanggungan diambil dari istilah lembaga jaminan di dalam hukum adat. Di dalam hukum adat istilah Hak tanggungan dikenal di daerah Jawa barat, juga di beberapa daerah di Jawa Tengah atau Jawa Timur dan di kenal juga dengan istilah jinggolan atau istilah ajeran merupakan lembaga jaminan dalam hukum adat yang objeknya biasanya tanah atau rumah<sup>10</sup>

Hipotik yang diberikan baru sah keberadaannya, jika semua syarat tersebut dipenuhi, jika ada syarat yang tidak terpenuhi maka kreditor tidak dapat mengeksekusi tanah tersebut dengan hak istimewa yang dia miliki, artinya penggugat yakni mediarto prawiro dengan tidak memiliki bukti bahwa tanah tersebut dijamin dengan lembaga jaminan hak hipotik atas tanah tidaklah dapat mengeksekusi tanah tersebut.<sup>11</sup>

Hakim berpendapat bahwa telah lahirnya jaminan atas PPJB tersebut, padahal di dalam putusan tidak pernah disebutkan lembaga jaminan mana yang digunakan, tetapi ada sebuah akta yang dibuat oleh notaris dalam perkara ini yakni akta pengikatan jaminan *cessie*. Hal ini tentu saja bertentangan dengan hukum jaminan yang ada di

---

<sup>8</sup> Boedi Harsono, “Ketentuan Hukum Mengenai Eksekusi Hipotik Dalam Rangka Pendaftaran Menurut: *Overschrijvingsordonantie 1834, Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 Dan Undang-Undang Nomor 16/1985*” *Hukum dan Pembangunan* (Desember 1990), hal 566-567

<sup>9</sup> Adrian Sutedi, *Hukum Hak Tanggungan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2010), hal. 54.

<sup>10</sup> Rachmadi Usnad, *Hukum Jaminan Keperdataan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2016) hal 329.

<sup>11</sup> *Ibid.*

Indonesia karena secara yuridis tidak ada hukum jaminan yang mengenai akta pengikatan jaminan *cessie*. Sistem hukum jaminan sendiri adalah sistem tertutup, artinya dengan sistem tertutup adalah orang tidak dapat mengadakan hak-hal jaminan baru, selain telah ditetapkan dalam undang-undang.

Pengaturan hukum jaminan sendiri dapat dibedakan menjadi 2 tempat. Yaitu<sup>12</sup>:

1. Di dalam buku II KUHperdata
2. Di luar buku II KUHperdata.

Untuk menjaminkan tanah sebenarnya diatur yaitu dengan menggunakan Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan<sup>13</sup> dan sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tersebut diatur untuk jaminan hak atas tanah digunakan hak hipotik atas tanah.

Selain itu, hakim juga berpendapat bahwa telah lahirnya lembaga jaminan *borgtocht* atau *personal guarantee* yang diatur dalam Pasal 1820-Pasal 1850 KUHperdata, di dalam putusan majelis hakim menyatakan:

“Menimbang, bahwa bertolak dari hal tersebut, Tergugat II secara hukum telah melakukan perikatan dengan PT Bank Danamon Indonesia. Persetujuan dan janji memberikan sertifikat dan IMB dari Tergugat II tersebut adalah bentuk penanggungan sebagaimana yang diatur di dalam Pasal 1820 KUHPer sehingga jaminan objek PPJB antara Tergugat I dan PT Bank Danamon Indonesia adalah sah dan dapat dieksekusi sebagai pelunasan utang karena telah disetujui sepenuhnya oleh Tergugat II. “

Hal ini tentu saja tidak mungkin dilakukan karena dari awal tidak pernah ada satupun pihak yang menyatakan menjadi seorang *borg*, ketentuan untuk menjadi seorang penanggung juga harus dinyatakan secara tegas dan tidak bisa di persangkakan, dalam kasus ini mejalis hakim telah mempersangkakan sendiri bahwa ada perjanjian penanggungan yang mana bertentangan dengan Pasal 1824 KUHperdata yang menyatakan “Penanggungan utang tidak dipersangkakan, tetapi harus diadakan dengan pernyataan yang tegas; tidaklah diperbolehkan untuk mempluas penanggungan hingga melebihi ketentuan-ketentuan yang menjadi syarat sewaktu mengadakannya”

### **2.2.2 Analisis Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Yang Dijadikan Jaminan Pelunasan Utang Berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Tangerang Nomor 778/Pdt.G/2017/ PN.Tng**

Notaris di Jakarta yakni XX, SH., dalam Perjanjian Kredit Nomor : PK/KPR/Pim- KNG/518/II/95, tanggal 01 Februari 1995 dan/atau Akta Pengakuan Hutang No. 28, tertanggal 1 Februari 1995, yang dibuat oleh dan dihadapan berikut dengan akta-akta tambahan, akta-akta perubahan, dan akta-akta kelengkapannya, perlu isi dari perjanjian itu sendiri.

Sebagai seorang Pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik

<sup>12</sup> Halim HS, *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia* (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hal. 6

<sup>13</sup> Indonesia, *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632, Ps. 1.

dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya<sup>14</sup>, XX membuat akta-akta otentik. Akta-akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian sebagai berikut<sup>15</sup>

### 1. Kekuatan Pembuktian Lahiria (*Uitwebdigre Bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian lahiriah ini dimaksudkan kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Akta otentik membuktikan sendiri keabsahannya atau seperti yang lazim disebut dalam Bahasa latin: “*acta publica probant ipsa*”. Apabila suatu kelihatannya sebagai akta otentik, artinya menandakan dirinya dari luar, dari kata-katanya sebagai yang berasal dari seorang pejabat umum, maka akta itu terhadap setiap orang dianggap sebagai akta otentik, sampai dapat dibuktikan bahwa akta itu adalah tidak otentik, sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHperdata yang menyatakan suatu akta otentik ialah akta di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau dihadapan egawa-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya, kasys ini perjanjian kredit dibuat oleh XX S.H, seorang pejabat umum yaitu notaris yang berada di Jakarta oleh karena itu merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan lahiriah.

### 2. Kekuatan Pembuktian Formal (*Formele Bewijskracht*)

Kekuatan pembuktian formal ini oleh akta otentik dibuktikan, bahwa pejabat yang bersangkutan telah menyatakan dalam tulisan itu, sebagaimana yang tercantum dalam akta itu dan selain dari itu kebenaran dari apa yang diuraikan oleh pejabat dalam akta itu sebagai yang dilakukan dan disaksikannya di dalam menjakannya jabatannya itu. Dalam arti formal, sepanjang mengenai akta pejabat (*ambtleijke akte*) akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yakni yang dilihat, didengar dan juga dilakukan sendiri oleh notaris sebagai pejabat umum di dalam menjalankan jabatannya, dalam kasus ini kebenaran formil tersebut yaitu dengan dibuatnya akta perjanjian kredit yang dijamin kebenarannya pada tanggal 1 Febuari 1995.

### 3. Kekuatan Pembuktian Material (*Materiele Bewijskracht*)

Sepanjang yang menyangkut kekuatan pembuktian material dari suatu akta otentik, terdapat perbedaan antara keterangan dari notaris yang dicantumkan dalam akta itu dan keterangan dari para pihak yang tercantum di dalamnya. Tidak hanya kenyataan, bahwa adanya dinyatakan sesuatu yang dibuktikan oleh akta itu, akan tetapi juga akta itu dianggap dibuktikan sebagai yang benar terhadap setiap orang yang menyuruh adakan/buatkan akta itu sebagai tanda bukti terhadap dirinya atau yang dinamakan “*prevue preconstitutee*” dalam kasus ini dijelaskan bahwa segala sesuatu, isi dalam akta itu haruslah dianggap benar.

Notaris dalam menjalankan jabatannya sebagai pejabat umum yang membuat sebuah akta otentik dan akta-akta lainnya memiliki asas-asas yang terkandung dalam Undang-undang Jabatan notaris, yaitu asas kepastian hukum, asas persamaan, asas kepercayaan, asas kehati-hatian, dan asas profesionalitas. Tujuan pelaksanaan tanggung jawab Notaris adalah untuk menciptakan keadilan bagi masyarakat. Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, mengatakan Keadilan merupakan unsur yang

<sup>14</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014 LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 1.

<sup>15</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996), hal. 54-60.

tidak bisa dipisahkan dari hukum sebagai perangkat asas dan kaidah yang menjamin adanya keteraturan (kepastian)<sup>16</sup>.

XX sebagai seorang notaris dalam membuat akta perjanjian kredit dan akta-akta lainnya juga terikat kedalam asas ini yakni sebagai berikut:

1. Asas kepastian hukum pembuatan Akta Otentik merupakan salah satu cara memberikan kepastian hukum kepada masyarakat ketika masyarakat membutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat Otentik, dalam kasus ini asas kepercayaan dengan dibuatnya perjanjian kredit.
2. Asas persamaan yaitu dengan adanya tidak berpihak kepada setiap klien dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan, Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris juga mengatur mengenai pentingnya asas persamaan, yaitu dengan dinyatakan “Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;” kasus ini juga harus memperhatikan asas persamaan yang terdapat dalam Pasal 16 UUN, larangan tidak berpihak terdapat di dalam Pasal 4 ayat (2) Undang-Undang Jabatan Notaris mengenai sumpah pada aliena ke-2, Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris, Penjelasan Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris, Penjelasan Pasal 16 ayat (1) huruf e Undang-Undang Jabatan Notaris. Keberpihakan dan tidak memperhatikan adanya asas persamaan yang seharusnya dimiliki oleh setiap notaris terdapat dalam akta perjanjian kredit yakni “Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit Nomor : PK/KPR/Pim-KNG/518/II/95, tanggal 01 Februari 1995, Pasal 8 menyebutkan : “Apabila DEBITOR dan/atau PENJAMIN tidak dapat/lalai memenuhi kewajibannya (mereka) sesuai dengan ketentuan-ketentuan dan perjanjian-perjanjian yang ada, maka BANK berhak, tanpa perantaraan Pengadilan dan dengan mengesampingkan ketentuan-ketentuan dalam Pasal 1266 dan 1267 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, untuk langsung menjual harta benda yang dijaminan oleh DEBITOR dan/atau PENJAMIN kepada BANK baik dibawah tangan maupun dimuka umum (secara lelang) dengan harga dan syarat- syarat yang ditetapkan oleh BANK...” secara jelas bahwa hal ini mengutamakan kreditur dan tidak memperhatikan kepentingan debitor, dalam akta yang lain yaitu Akta Pengikatan Jaminan Secara *Cessie* Nomor: 29, tertanggal 01 Februari 1995, yang dibuat oleh dan dihadapan XX, SH., Notaris di Jakarta.
3. Asas Kepercayaan  
Kerahasiaan juga diwajibkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris bahwa dalam menjalankan jabatannya, “Notaris berkewajiban: merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali Undang-Undang menentukan lain”. Dalam kasus ini, notaris wajib selalu menjaga kerahasiaan para kliennya.
4. Asas Kehati-hatian atau asas kecermatan  
Notaris dalam mengambil suatu tindakan harus dipersiapkan dan didasarkan pada aturan hukum yang berlaku. Meneliti semua bukti yang

---

<sup>16</sup> Mochtar Kusumaatmadja dan B. Arief Sidharta, *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*, (Bandung: Alumni, 2000), hal. 52-53.

diperlihatkan kepada Notaris dan mendengarkan keterangan atau pernyataan para pihak wajib dilakukan sebagai bahan dasar untuk dituangkan dalam akta. Asas kecermatan ini merupakan penerapan dari Pasal 16 ayat 1 huruf a, antara lain menjalankan tugas jabatannya wajib bertindak seksama. Perlu diperhatikan bahwa PPJB yang tidak dibayar lunas dalam kasus ini bukanlah merupakan sebuah peralihan hak, dan karena hukum jaminan bersifat tertutup, tidaklah mungkin dibuat hukum jaminan, apalagi yang memiliki kekuatan eksekutorial diluar dari Hukum jaminan yang telah ada.

Pelanggaran asas-asas yang ada di dalam Undang-Undang Jabatan Notaris yang ada dilakukan oleh Notaris XX, membawa konsekuensi dimana Notaris tersebut harus mempertanggungjawabkan perbuatan yang dilakukan. G.H.S Lumban Tobing berpendapat<sup>17</sup> bahwa salah satu alasan notaris dapat dipertanggungjawabkan terhadap akta yang dibuatnya adalah Menurut ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1365 mengenai tanggung jawab dengan unsur kesalahan (kesengajaan dan kelalaian), Pasal 1366 mengenai tanggung jawab dengan unsur kesalahan khususnya kelalaian, dan Pasal 1367 KUHPerdara mengenai tanggung jawab mutlak (tanpa kesalahan) terdapat kewajiban untuk membayar ganti kerugian, artinya semua hal-hal tersebut harus dilalui proses pembuktian yang seimbang.

Notaris XX seharusnya mengetahui tidak ada dalam hukum jaminan yang dikenal dengan akta pengikatan jaminan *cessie*, dan karenanya tidak mungkin dapat dibuat dan tidak mungkin dapat memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap, tindakan XX tersebut merupakan sebuah penyelundupan hukum dan kelalaian yang seharusnya ia miliki sebagai seorang notaris dan tidak melakukan perbuatan yang tercela, setiap perjanjian harus dibuat dengan itikad baik Wiryono Prodjodikoro berpendapat Kejujuran (itikad baik) dalam Pasal 1338 ayat (3) BW, tidak terletak pada keadaan jiwa manusia, akan tetapi terletak pada tindakan yang dilakukan oleh kedua belah pihak dalam melaksanakan janji, jadi kejujuran di sini bersifat dinamis, kejujuran dalam arti dinamis atau kepatutan ini berakar pada sifat peranan hukum pada umumnya, yaitu usaha untuk mengadakan keseimbangan dari berbagai kepentingan yang ada dalam masyarakat<sup>18</sup>

Majelis pengawas memiliki kewenangan untuk memberikan sanksi yang dirasa perlu bagi notaris XX karena ruang lingkup pengawasan pada Notaris berlaku bagi Notaris, Notaris Pengganti, Notaris Pengganti Khusus dan Pejabat Sementara Notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 67 ayat (6) Undang-Undang Jabatan Notaris “Ketentuan mengenai pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berlaku bagi Notaris Pengganti dan Pejabat Sementara Notaris”

Majelis Pengawas Daerah berdasarkan Pasal 70 UUJN, jika kemudian notaris XX diperiksa, maka memiliki kewenangan untuk menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris.

Majelis Pengawas daerah atas perbuatan yang dilakukan oleh XX tersebut dapat menyelenggarakan sidang etik notaris sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 70 Undang-undang jabatan notaris “Menyelenggarakan sidang untuk memeriksa adanya dugaan pelanggaran Kode Etik Notaris atau pelanggaran pelaksanaan jabatan Notaris”

<sup>17</sup> G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, (Jakarta: Erlangga, 1992), hal. 325

<sup>18</sup> Wiryono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Sumur, 2006), hal. 87.

Sanksi yang dapat diberikan kepada notaris XX dapat berupa sanksi perdata karena telah merugikan pihak debitor dan dengan dilanggarnya Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Jabatan notaris, dapat juga dikenakan sanksi yang terdapat dalam Pasal 85 Undang-Undang Jabatan Notaris<sup>19</sup> yakni dapat berupa:

- a. Teguran lisan;
- b. Teguran tertulis;
- c. Pemberhentian sementara;
- d. Pemberhentian dengan hormat; atau
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Berat atau tidaknya sanksi seperti apa yang dapat diberikan kepada XX jika terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan yang ada di dalam Undang-Undang Jabatan notaris akan tergantung dari majelis pengawas daerah yang akan menjatuhkan hukuman dengan mengikuti prosedur yang telah ditetapkan di dalam peraturan perundang-undangan.

### 3. PENUTUP

#### 3.1 Simpulan

Sesuai dengan uraian yang telah dijabarkan dalam bagian 2 sebelumnya, maka jawaban atas pembahasan dalam jurnal ini dapat dikemukakan sebagai berikut:

1. Hukum jaminan merupakan ketentuan hukum yang bersifat tertutup artinya, tidak mungkin ada jaminan diluar dari apa yang telah diatur di dalam peraturan perundang-undangan, lembaga jaminan untuk menjaminkan tanah seharusnya adalah Hak Tanggungan dimana aktanya dibuat oleh PPAT, atau sebelum berlakunya Undang-undang Nomor 4 tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan maka lembaga jaminan untuk tanah adalah hak hipotik atas tanah, dalam kasus ini tidak pernah dijelaskan lembaga jaminan apa yang menjadi dasar bagi kreditor untuk memiliki hak yang istimewa. Perjanjian Pengikatan Jual Beli dijadikan jaminan dengan dasar akta pengikatan jaminan secara *cessie* yang dibuat oleh Notaris XX S.H hal ini tidak mungkin dilakukan karena akta pengikatan jaminan *cessie* tidak dikenal dalam hukum jaminan. Selain itu, tanah yang menjadi dasar jaminan tersebut masih merupakan milik dari pihak ketiga yakni PT. Duta Realtindo Jaya.
2. Notaris XX S.H dalam menjalankan tugasnya perlu memperhatikan mengenai asas persamaan, yakni tidak memihak, dalam kasus ini XX dalam akta yang dibuatnya lebih memihak kreditor dengan banyaknya Pasal yang lebih mengutamakan kepentingan kreditor, Pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Jabatan Notaris secara tegas menyatakan “Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum”. Selain itu, Notaris XX S.H juga lalai dalam membuat sebuah akta pengikatan jaminan secara *cessie*, akta ini tidak pernah dikenal dalam hukum jaminan yang ada di Indonesia, oleh karenanya sekalipun dalam kasus ini notaris tidak dipersalahkan tetapi menurut penulis seharusnya notaris dapat saja dipersalahkan dengan demikian dapat dikenakan sanksi berupa sanksi perdata karena telah merugikan debitor dan juga dapat dikenakan sanksi administrasi yaitu berupa teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian

---

<sup>19</sup> Indonesia, *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014 LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491, Ps. 85.

sementara, pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian dengan tidak hormat.

### 3.2 Saran

1. Pembuatan perjanjian kredit dengan perjanjian pengikatan jual beli Notaris harus mengetahui bahwa hukum jaminan merupakan hukum yang bersifat tertutup, perjanjian pengikatan jual beli perlu diketahui oleh notaris bahwa tidak mengalihkan hak milik, hal ini harus dipahami agar tercipta kepastian hukum terkait dengan jual beli tanah. Selain itu, dikarenakan belum ada peraturan yang jelas mengenai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dijadikan dijaminan, hendaknya dibuat peraturan Perundang-Undangan yang secara jelas mengatur Perjanjian Pengikatan Jual Beli dapat dijadikan jaminan khusus yang dilakukan antara pengembang (*developer*) dengan pihak pembeli dengan mekanisme transaksi melalui Kredit Pemilikan Rumah agar pihak pengembang, pihak Bank dan pembeli memiliki kepastian hukum.
2. Notaris XX dalam membuat akta yang terkait dengan jaminan, perlu memperhatikan asas persamaan dan asas kehati-hatian yang terdapat dalam UUN agar tercipta kepastian hukum dengan demikian notaris sebagai pejabat umum tidak dipersalahkan, adapun terkait dengan kesalahan yang telah dilakukan harus diberikan sanksi yang tegas oleh Majelis Pengawas agar kedepannya hal yang sama tidak terulang kembali.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. Peraturan Perundang-Undangan

Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata [Burgelijk Wetboek]*. diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio. Jakarta: PT. Balai Pustaka (Persero), 1992.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*, UU No.4 Tahun 1996 LN No. 42 Tahun 1996, TLN No. 3632.

\_\_\_\_\_. *Undang-Undang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris*, UU No. 2 Tahun 2014 LN No. 3 Tahun 2014, TLN No. 5491.

## B. Buku

- Dewi, Gemala. *Aspek-aspek Hukum Dalam Perbankan dan Perasuransian Syariah*. Jakarta: Kencana, 2004.
- HS, Halim. *Perkembangan Hukum Jaminan Di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, 2014.
- Hermansyah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*. Jakarta: Kencana, 2014.
- Kusumaatmadja, Mochtar dan B. Arief Sidharta. *Pengantar Ilmu Hukum, Suatu Pengenalan Pertama Ruang Lingkup Berlakunya Ilmu Hukum*. Bandung: Alumni, 2000
- Lumban Tobing, G.H.S. *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Penerbit Erlangga, 1996.
- M. Sinaga, Syamsudin. *Hukum Kepailitan Indonesia*. Jakarta: Tatanusa, 2012
- Prodjodikoro, Wiryono. *Asas-Asas Hukum Perjanjian*. Bandung: Sumur, 2006.
- Sutedi, Adrian. *Hukum Hak Tanggungan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- \_\_\_\_\_. *Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika, 2014.
- Usmad, Rachmadi. *hukum jaminan keperdataan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.

## C. Artikel/Makalah/Laporan Penelitian

- Budiono, Herlien. “Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Mutlak” *Majalah Renvoi*, edisi I, Nomor 10 (Maret, 2004).
- Harsono, Boedi. “Ketentuan Hukum Mengenai Eksekusi Hipotik Dalam Rangka Pendaftaran Menurut: Overschrijvingsordonnantie 1834, Peraturan Pemerintah Nomor 10/1961 Dan Undang-Undang Nomor 16/1985” *Hukum dan Pembangunan* (Desember 1990).
- Kurnia, Dewi Putri dan Amin Purnawan. “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 (Desember 2017).