

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
TERIKAT JAMINAN BANK
(Studi Putusan Nomor 704 K/PDT/2016)**



**Diajukan Sebagai Syarat Untuk Mengikuti Ujian Komprehensif Bagian
Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya**

Disusun Oleh:

Nama : Gabriella Giovanni Audria

NIM : 02011381621426

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS SRIWIJAYA
TAHUN AJARAN
2020/2021**

**UNIVERSITAS SRIWIJAYA
FAKULTAS HUKUM
PALEMBANG**

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

NAMA : GABRIELLA GIOVANNI AUDRIA

NIM : 02011381621426

JURUSAN : ILMU HUKUM/HUKUM PERDATA

JUDUL SKRIPSI

**PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH
YANG TERIKAT JAMINAN BANK (Studi Putusan Nomor
704K/PDT/2016)**

**Telah diuji dan lulus dalam Sidang Ujian Komprehensif
pada tanggal 27 Mei 2021 dan dinyatakan memenuhi syarat memperoleh
Gelar Sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum
Universitas Sriwijaya**

Mengesahkan,

Pembimbing Utama,

Pembimbing Pembantu,


Sri Handayani, S.H., M.Hum.
NIP.197002071996032002

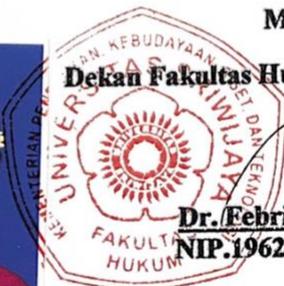

Theta Murty, S.H., M.H.
NIP. 19820320204042001

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya




Dr. Febrian, S.H., M.S
NIP.196201311989031001



SURAT PERNYATAAN

Nama Mahasiswa : Gabriella Giovanni Audria
Nomor Induk Mahasiswa : 02011381621426
Tempat/Tgl. Lahir : Palembang, 10 Oktober 1998
Fakultas : Hukum
Strata Pendidikan : S1
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Perdata

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi ini tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi maupun tanpa mencantumkan sumbernya. Skripsi ini juga tidak memuat bahan-bahan yang sebelumnya telah dipublikasikan atau ditulis oleh siapapun tanpa mencantumkan sumbernya dalam teks.

Demikian pernyataan ini telah saya buat dengan sebenarnya. Apabila terbukti telah melakukan hal-hal yang bertentangan dengan pernyataan ini, saya bersedia menanggung segala akibat yang timbul dikemudian hari sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Palembang, 2021



Gabriella Giovanni Audria

NIM. 02011381621426

MOTTO :

“What’s meant to be will always find it’s way”

Skripsi ini dipersembahkan kepada:

- 1. Allah SWT**
- 2. Kedua Orang Tua**
- 3. Keluarga**
- 4. Sahabat dan Teman-Teman**
- 5. Almamater FH UNSRI**

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

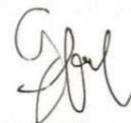
Bismillahirrahmanirrahim.

Dengan menyebut nama Allah Subhanahu Wa Ta'ala Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang, puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah Subhanahu Wa Ta'ala yang telah melimpahkan berkat, rahmat dan ridhonya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi ini yang berjudul **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG TERIKAT JAMINAN BANK (Studi Putusan Nomor 704 K/PDT/2016”**. Penulisan skripsi ini dibuat untuk memenuhi persyaratan mengikuti ujian komprehensif guna memperoleh gelar sarjana Hukum pada Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

Penulis menyadari bahwa Proposal Skripsi ini masih belum dikatakan sempurna, akan tetapi dengan segala kekurangannya besar harapan penulis, semoga skripsi ini bermanfaat bagi siapa saja yang membacanya terkhusus bagi Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya Serta dapat bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Pengetahuan dibidang Ilmu Hukum.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Palembang, 2021



Gabriella Giovanni Audria

UCAPAN TERIMA KASIH

1. Allah SWT, Tuhan pencipta alam yang paling mulia atas limpahan berkat dan karunia yang sangat luar biasa yang telah diberikan sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini.
2. Kedua orang tua saya Ibunda Yuliyanti dan Ayahanda Riduan Tumenggung yang tercinta dan tersayang yang telah memberikan perhatian, cinta, semangat, kasih sayang, kekuatan, dukungan, serta doa yang tak henti-hentinya mengalir disetiap langkah demi kelancaran dan kesuksesan peneliti dalam menyelesaikan skripsi ini.
3. Bapak Prof. Dr. Ir. H. Anis Saggaf, MSCE selaku Rektor Universitas Sriwijaya beserta segenap unsur pimpinan Universitas Sriwijaya.
4. Bapak Dr. Febrian, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
5. Bapak Mada Apriandi Zuhir, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
6. Bapak Dr. Ridwan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.
7. Bapak Drs. H. Murzal Zaidan, S.H., M.Hum., selaku Wakil Dekan III Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya.

8. Ibu Sri Turatmiyah S.H.,M,Hum., selaku Kepala Bagian Program Kekhususan Hukum Perdata.
9. Ibu Sri Handayani, S. H., M.Hum., selaku pembimbing utama yang telah meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, arahan, masukan dalam perbaikan skripsi ini hingga dapat diselesaikan dengan baik.
10. Ibu Theta Murty, S.H., M.H., selaku pembimbing pembantu yang telah memberikan arahan, dukungan, motivasi dan nasehat dalam perbaikan skripsi ini hingga dapat diselesaikan dengan baik.
11. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya, yang telah mendidik, membimbing dan memberikan ilmu yang bermanfaat selama perkuliahan.
12. Staff Akademik, Staff Pegawai Perpustakaan, Kemahasiswaan dan Tata Usaha Fakultas Hukum Universitas Sriwijaya yang telah memberikan pelayanan terbaik saat penulis mencari bahan hukum dan pengurusan administrasi dalam penulisan skripsi ini selama masa perkuliahan.
13. Kedua saudara saya abang M. Audriyan Gambino A. dan adik M. Rakenda Desalta yang telah memberikan semangat, hiburan, dukungan dan bantuan demi kelancaran dalam penyelesaian skripsi ini.
14. Sahabat serta Teman-teman terbaik saya yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas segala semangat yang telah diberikan selama pengerjaan skripsi ini.

15. Keluarga besar saya yang telah memberikan dukungan dan doa untuk saya untuk tidak mudah menyerah dan selalu berusaha yang telah dilakukan untuk saya sehingga saya bisa menyelesaikan skripsi ini.

16. Serta semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam penulisan skripsi ini.

Semoga ALLAH SWT senantiasa membalas semua kebaikan yang telah diberikan.

Palembang, 2021



Gabriella Giovanni Audria

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
SURAT PERNYATAAN.....	iii
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
UCAPAN TERIMA KASIH.....	vi
DAFTAR ISI.....	ix
ABSTRAK	x
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	14
C. Tujuan Penelitian.....	14
D. Manfaat Penelitian.....	15
E. Ruang Lingkup	15
F. Kerangka Teori.....	15
1. Teori Perjanjian	15
2. Teori Kepastian Hukum.....	17
3. Teori Jaminan	19
G. Metode Penelitian.....	20
1. Jenis Penelitian	20
2. Pendekatan Penelitian	21
3. Sumber dan Bahan Hukum.....	21
4. Metode Pengumpulan Bahan Hukum	23
5. Metode Analisis Bahan Hukum.....	23
6. Teknik Penarikan Kesimpulan.....	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian.....	25
1. Pengertian Perjanjian	25
2. Syarat-Syarat Sah Suatu Perjanjian	27
B. Tinjauam Umum Tentang Perjanjian Jual Beli Tanah	29
1. Pengertian Perjanjian Jual Beli	29
2. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Perdata.....	35
3. Jual Beli Tanah Menurut Hukum Agraria	40
4. Pengikatan Jual Beli Tanah.....	42
C. Tinjauan Umum Tentang Jaminan Bank	44
1. Pengertian Jaminan	44
2. Jaminan Dalam Perjanjian Kredit Bank.....	46
BAB III PEMBAHASAN	49
A. Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah yang Objek Perjanjian Terikat Jaminan Bank Pada Putusan Nomor 704 K/PDT/2016	49
1. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah	56
2. Analisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Terikat Jaminan Bank.....	66
B. Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang Objeknya Terikat Jaminan	89
BAB IV PENUTUP	92
A. Kesimpulan.....	92
B. Saran.....	93
DAFTAR PUSTAKA	96
LAMPIRAN.....	100

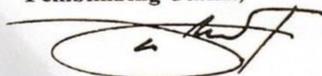
ABSTRAK

Nama : Gabriella Giovanni Audria
NIM : 02011381621426
Judul Skripsi : Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Putusan Nomor 704K/PDT/2016)

Perjanjian merupakan perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih dan dapat menciptakan hubungan dalam hukum yang terdiri dari satu atau lebih kewajiban. Salah satu dari banyaknya perjanjian adalah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). PPJB biasanya dibuat sebelum para pihak melakukan perjanjian jual beli. PPJB merupakan perjanjian *obligatoir* yaitu perjanjian yang timbul hanya dengan kata sepakat tapi belum menimbulkan peralihan hak. Peralihan hak baru akan terjadi ketika telah dibuatnya perjanjian jual beli yang merupakan perjanjian kebendaan. Perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak karena ingin melakukan suatu prestasi tidak terlepas dari perbuatan yang juga dapat merugikan salah satunya pada perjanjian jual beli hak atas tanah yang terjadi pada Putusan Nomor 704 K/PDT/2016, dimana pada perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah ini menjadi persoalan karena masih terikat jaminan bank yang tidak diketahui oleh penggugat. Dengan begitu rumusan permasalahan yang diangkat ada dua yaitu Bagaimanakah Keabsahan pada perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan bank dan bagaimanakah akibat hukum terhadap perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah, Adapun metode penelitian yang digunakan adalah hukum normatif, yaitu hanya memberikan fokus pada sistematika dan sinkronisasi pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPJB yang dibuat terkait dengan objek yang masih terikat jaminan bank adalah sah saja, tetapi di dalam perjanjian tersebut harus ditulis secara jelas terkait keadaan sebenarnya objek jual beli tersebut dan pengaturannya apabila ternyata objek jual beli yang masih terikat jaminan bank tersebut di eksekusi oleh pihak bank.

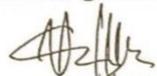
Kata Kunci : Perjanjian, Jual Beli Hak atas Tanah, Jaminan Bank.

Pembimbing Utama,



Sri Handavani, S.H., M.Hum.
NIP. 19700207199603002

Pembimbing Pembantu,



Theta Murty, S.H., M.H.
NIP. 19820320204042001

Ketua Bagian Hukum Perdata



Sri Turatmiyah, S.H., M.Hum
NIP. 196511011992032001

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Manusia hidup merupakan makhluk sosial yang berinteraksi dengan yang lainnya, sebagai contohnya adalah interaksi yang dilakukan oleh manusia dalam sesuatu hal. Salah satu bentuk interaksi yang dilakukan oleh Manusia sebagai makhluk sosial adalah saling melakukan perjanjian.¹ Para pembuat perjanjian yang boleh membuat ketentuan-ketentuan sendiri yang menyimpang daripada Pasal-Pasal yang ada dalam perjanjian, hal ini juga disebut sebagai berlaku sebagai Undang-Undang bagi yang membuatnya.

Perjanjian itu merupakan hal daripada suatu peristiwa yang dimana seorang berjanji untuk melakukan sesuatu hal, maka timbullah suatu hubungan antara kedua orang tersebut dinamakan perikatan.²

Perjanjian terbuka atau mempunyai satu asas yang dinamakan asas kebebasan berkontrak yang artinya yang diberikan seluas-luasnya kepada siapapun untuk mengadakan perjanjian yang berisi apa saja yang dimana melanggar undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan.

¹ Rosa Agustina, *Hukum Perikatan*, Jakarta, Pustaka. 2012, hlm 199.

² R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermasa, 2002, hlm. 1.

Para pembuat perjanjian yang dimana boleh memuat ketentuan-ketentuan sendiri yang dapat menyimpang dari Pasal-Pasal dalam hukum perjanjian, pasal-pasal dari hukum perjanjian itu bersifat pelengkap, yang artinya pasal-pasal tersebut dapat dikesampingkan manakala dikehendaki oleh pihak-pihak yang dapat membuat suatu perjanjian, kalau mereka tidak mengatur sendiri hal itu maka berarti sesuatu tersebut akan tunduk pada undang-undang.³

Dengan adanya sistem terbuka maka hukum perjanjian mengisyaratkan asas kebebasan berkontrak dapat disimpulkan dari Pasal 1338 ayat 1 yang menjelaskan juga bahwa segala perjanjian yang dibentuk secara sah berlaku secara undang-undang bagi yang membuatnya.⁴

Dengan begitupula dapat dikatakan dalam Pasal 1320 mengandung arti kemauan yang dimana para pihak untuk saling mengingatkan diri dari pada Asas konsualisme yang mempunyai hubungan yang sangat erat hubungannya dengan asas kebebasan berkontrak. Kebebasan ini merupakan perwujudan dari kehendak yang bebas.

Pengaturan mengenai perjanjian yang menurut Undang-Undang terdapat dalam Buku III KUHPER, pengertian perjanjian yang dijelaskan Pasal 1313 KUHPer yang mengatakan bahwa perjanjian adalah suatu

³ *Ibid.*, hlm. 12.

⁴ Bambang Catur PS., Pengamanan Pemberian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Guna Bangunan, Vol. 2 No, 2, *Jurnal Cita Hukum* hlm. 90.

perbuatan perjanjian yang dimana perbuatan dengan satu orang atau lebih mengikatkan diri.⁵

Tindakan-tindakan yang mengikatkan diri sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1313 KUHPerdara mengandung pengertian bahwa diantara para pihak telah muncul persetujuan, persetujuan itu sendiri berisi pernyataan kehendak antara para pihak, dengan demikian persetujuan tidak ada hal lain adalah penyesuaian kehendak dari para pihak.⁶

Selain dapat menimbulkan persetujuan antara para pihak, perjanjian juga menimbulkan akibat hukum yakni memunculkan hak dan kewajiban daripada masing-masing para pihak yang telah mengikatkan dirinya, kewajiban pada hal pemenuhan suatu prestasi dari satu pihak atau lebih kepada pihak lainnya maka dapat dikatakan sebagai suatu prestasi atau pemenuhan janji,

Suatu perjanjian yang juga harus memenuhi persyaratannya suatu perjanjian yang telah diatur dalam pasal 1320 KUHPER, bahwa Syarat-syarat tersebut terkait dengan subjek dan objek dari suatu perjanjian. Syarat pertama dan kedua berkaitan dengan subjek perjanjian (syarat subjektif), sedangkan syarat ketiga dan syarat keempat berkaitan dengan objek perjanjian (syarat

⁵ Albertus Yudhistira R. P., Pelaksanaan Pengambilan Jaminan Kredit Oleh Pihak Ketiga Karena Debitur Tidak Diketahui Keberadaannya di PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*, hlm. 15.

⁶ Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 1986, hlm. 23.

objektif). Apabila salah satu dari keempat syarat diatas tidak terpenuhi maka bisa menyebabkan cacatnya suatu perjanjian.⁷

Diantaranya perjanjian tersebut yang timbul daripada masyarakat, salah yang paling banyak terjadi dalam kehidupan sehari-hari adalah perjanjian jual beli, perjanjian kredit merupakan perjanjian pokok yang bersifat riil, sebagaimana perjanjian, maka perjanjian adalah assornya, ada dan berkaitan dengan jaminan tergantung pada perjanjian pokok.⁸ Perjanjian kredit juga merupakan perjanjian pendahuluan yang dimana perjanjian kredit mendahulukan perjanjian utang piutang, sedangkan perjanjian utang piutang merupakan perjanjian pelaksanaan perjanjian pendahuluan atau perjanjian kredit.⁹

Perjanjian kredit konsensual, yang dimana perjanjian itu sendiri bersifat riil yang bersifat bahwa perjanjian baru ada setelah ada uang yang dipinjamkan dalam bentuk perjanjian kredit yang secara nyata ada pada debitur, pada praktiknya dalam suatu masyarakat, tidak jarang ditemukan kasus mengenai seseorang yang melakukan perjanjian jual beli dibawah tangan atas obyek jual beli yang masih terikat jaminan bank, dalam perjanjian tersebut biasanya pun pihak pembeli mengetahui bahwa sertifikat hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut masih harus dijaminan kepada

⁷ Kartini Mulyadi, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Jakarta, *Jurnal Universitas Indonesia Fakultas Hukum*, Vol. II Cet. 3., Tahun 2008, hlm. 89-90.

⁸ Hermansah, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group, 2005, hlm. 75.

⁹ Budi Untung, *Kredit Perbankan Indonesia*, Yogyakarta, Andi, 2000, hlm. 30.

bank sebagai jaminan utang. Jaminan dapat dibedakan menjadi 2 macam yaitu:¹⁰

1. Jaminan materiil (kebendaan), yaitu jaminan kebendaan (baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak);

2. Jaminan imateriil (perorangan), yaitu jaminan perorangan Penjaminan pelunasan utang debitur pada perjanjian kredit itu sendiri biasanya debitur memberikan suatu jaminan kebendaan yang salah satunya berupa hak atas tanah yang telah ditentukan dalam Undang-Undang Nomor 4/1996 yang berkaitan dengan Tanah.¹¹ Pada undang-undang yang memberikan perlindungan hukum .¹²

Hak tanggungan yang timbul apabila sebelumnya telah diperjanjikan di dalam perjanjian utang piutang yang menjadi dasar pemberian utang yang menjaminkan dengan hak tanggungan itu bahwa yang memberikan hak tanggungan pengertian hak tanggungan yang berdasarkan uuht menjelaskan bahwa tanah ada hal tanggungan yang beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah yang selanjutnya juga disebut juga sebagai hak tanggungan¹³ dibebankan pada hak atas tanah yang dimaksud dalam uuht yang berarti tidak berikut benda-benda yang merupakan satu kesatuan tanah itu, pelunasan

¹⁰ HS Salim, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo, 2007, hlm. 23.

¹¹ Ida Rofida, Penyalahgunaan Perjanjian Lisensi Merek Dalam Praktek Bisnis Atas Kekayaan Intelektual, *Jurnal Cita Hukum*, FSH UIN Syaif Hidayatullah Jakarta, Vol. 3 Nomor 1 (2015), hlm. 6.

¹² Muhammad Abdulkadir, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni, 2010, hlm. 243.

¹³ Purwahid Patrik, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, 2008, hlm. 52.

utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditur tertentu terhadap kreditur lain.¹⁴

Pemberian hak tanggungan yang dimana orang adalah perseorangan atau benda yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap obyek hak tanggungan yang bersangkutan, jadi pemberi hak tanggungan adalah debitur yang mempunyai hak atas tanah atau pemilikan tanah yang berikutnya adalah bangunan yang ada diatas tanah, tetapi juga pihak lain, jika benda yang dijaminakan bukan milik si debitur maka penerima atau pemegang hak tanggungan adalah orang yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang, penerima atau pemberi hak tanggungan adalah kreditur bisa merupakan perorangan atau bank atau badan hukum yang berkedudukan.¹⁵

Perjanjian jual beli ini belum melahirkan bentuk hukum jual beli yang sempurna karena masih menggantungkan pada syarat tertentu untuk memenuhi kesempurnaan konsep jual beli pada umumnya, sehingga perjanjian jual beli ini merupakan konsep daripada perjanjian yang mempunyai karakteristik sebagaimana perikatan yang bersyarat yang sesuai dengan peraturan pada Pasal 1253 KUHPerdara yaitu suatu perikatan adalah bersyarat manakala ia digantungkan pada suatu peristiwa yang masih akan

¹⁴ J. Satrio, *Hukum Jaminan Dan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, P.T Citra Aditya Bakti, Bandung, 2007, hlm.196.

¹⁵ Remy Sjahdeini, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung, Alumni, 1999, hlm. 49.

datang dan yang masih belum tentu akan terjadi, baik secara menanggukkan perikatan hingga terjadinya suatu peristiwa tersebut.¹⁶

Mengenai proses dalam hal pengalihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara jual beli. Ada dua cara mengalihkan hak atas tanah melalui jual beli, yaitu bisa dengan membuat akta tanah jual beli ydengan cara membuat perjanjian pengikatan jual terlebih dahulu.¹⁷ Dalam hal yang melakukan pengalihan hak atas tanah melalui proses jual beli tanah diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.¹⁸

Akan tetapi dalam kenyataannya, masih ada saja yang awam mengenai hukum dengan melangsungkan jual beli tana hanya dengan bukti selemba kuitansi bisa atau hanya dengan membuat perjanjian jual beli dibawah tangan, hal ini tentu akan menimbulkan suatu kesulakan bagi pembeli ketika dia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau terjadi sengketa terhadap tanah yang bersangkutan atau ketika melakukan baliknama hak atas tanah yang dibelinya ke kantor pertanahan, karena kantor pertanahan perjanjian jual beli dibawah tangan tidak menjamin adanya kepastian hukum terhadap yang bersangkutan.¹⁹

¹⁶ Purnamasari Irma Devita, *Hukum Perjanjian Perbankan*, Bandung, Mizan Pustaka, 2014, hlm. 37.

¹⁷ Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Di Indonesia*, PT Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 237.

¹⁸ H. Malayu S.P. Hasibuan, *Dasar-Dasar Perbankan*, PT Bumi Aksara, Jakarta, 2008, hlm.67.

¹⁹ Ni Made Arini, *Penyelesaian Permasalahan Kredit Tanpa Agunan (UMKM) di Denpasar*, *Acta Comitatus* (2017) Vol.1 : 122-127, *Jurnal Magister Kenotariatan*, Universitas Udayana, hlm. 126.

Maka dari itu dalam melakukan jual beli tanah sebaiknya dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang yang mengikuti prosedur yang telah diatur dalam peraturan perundang-undangan. Selain itu juga menjamin kepastian hukum yang setiap peralihan hak atas tanah yang timbul daripada jual beli maka setiap alihan hak atas tanah yang timbul daripada jual beli maka UUPA diwajibkan untuk melakukan pendaftaran peralihak hak kanrea jual beli tersebut..²⁰

Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PJBB) dengan objek yang dijual beli peralihan hak atas tanah yang dibuat dibawah tangan merupakan salah satu contoh perjanjian yang mempunyai pitensi untuk adanya konflik hukum, salah satunya pada Putusan Nomor 704K/Pdt/2016, pada putusan ini bermula saat gugatan yang diajukan oleh TNI Hastuti Sari Sukapti yang menggugat Achmad Laili Dimyati, Budiman Fredy Sugiarto, Notaris/PPAT Lydia Hendrawati dan Kepala Kantor Pertanahan Demak, yang menjadi dasar gugat yang diajukan oleh Hastuti yaitu pada Tahun 2008, Hastuti dikenalkan kepada Achmad oleh kakaknya yang bernama Puji Lestari Rukminingtyas. Pada saat perkenalan tersebut, Achmad masih memiliki sebuah usaha rumah makan bernama Kedai Bamboe yang terletak di Jalan Kyai Jebat Nomor 1, Kabupaten Demak..²¹

Pada tahun 2009, Achmad meminjam uang dengan Hastuti. Dalam menjalankan usaha rumah makannya, Achmad mengalami kegagalan usaha

²⁰ *Ibid.*

²¹ Direktori Putusan Mahkamah Agung Nomor 704 K/PDT/2016.

sehingga mengakibatkan Achmad tidak bisa membayar utangnya. Maka dari itu untuk melunasi utangnya Achmad menawarkan kepada Hastuti untuk membeli tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro dan Hastuti menyetujui penawaran tersebut. Selanjutnya, untuk menguatkan perjanjian jual beli di bawah tangan tersebut, Achmad menemui Notaris/PPAT Nurma Ningsih, S.H., M.Kn. dengan maksud meminta dibuatkan Akta Perjanjian Jual Beli.

Berdasarkan Perjanjian Jual Beli Nomor 78 tersebut, Hastuti hanya membeli objek sengketa seluas \pm 350 m² saja yang berupa tanah dan bangunan rumah makan Kedai Bamboe dari keseluruhan tanah objek sengketa atas nama Achmad yaitu seluas \pm 497 m². Sisa tanah dari objek sengketa tersebut seluas \pm 147 m² terdiri dari bangunan permanen berupa 2 (dua) toko milik Achmad. Kemudian, sisa luas tanah tersebut dibeli juga oleh Hastuti dengan harga Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah). Pembayaran dilakukan pada tanggal 4 April 2012 dengan menyerahkan uang tunai sebesar Rp.200.000.000.- (dua ratus juta rupiah) dari Hastuti kepada Achmad dengan memberikan tanda terima berupa kuitansi dan selanjutnya dibuatkan Surat Perjanjian Jual Beli Di bawah Tangan tertanggal 4 April 2012 serta Surat Pernyataan dari Achmad yang menyatakan telah menyerahkan bangunan permanen berupa 2 (dua) toko di atas tanah seluas \pm 147 m² yang merupakan bagian dari keseluruhan objek sengketa kepada

Hastuti.²²

Hastuti sebagai pihak yang berhak atas objek sengketa tersebut merasa tidak nyaman karena Budiman terus mengganggu walaupun Hastuti menguasai objek sengketa tersebut. Budiman sebenarnya telah mengetahui sebelumnya bahwa objek sengketa tersebut telah dijual oleh Achmad kepada Hastuti dan Budiman pun mengetahui bahwa secara fisik objek sengketa tersebut telah dikuasai oleh Hastuti yang dititipkan kepada Puji, tetapi Budiman tetap melakukan jual beli terhadap objek sengketa tersebut dan telah menguasai objek sengketa dengan memegang Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro. Hal tersebut tentunya sangat merugikan Hastuti sebagai pembeli yang lebih dulu melakukan perjanjian jual beli terhadap objek sengketa tersebut.

Akta Jual Beli yang dibuat pada tanggal 11 Mei 2013 antara Achmad dengan Budiman oleh Notaris/PPAT Lydia ternyata tidak disertai dengan nomor akta dan pada saat pembuatan dan penandatanganan Akta Jual Beli tersebut, objek sengketa yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro masih dalam jaminan utang di Bank CIMB Niaga, karena objek sengketa yang berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 1035/Bintoro tersebut baru akan dikeluarkan dan di roya pada tanggal 13 Mei 2013, sedangkan pembuatan Akta Jual Beli tersebut dilakukan pada tanggal 11 Mei 2013. Sehingga pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak sah dan merupakan perbuatan

²² *Ibid.*

melawan hukum.

Dalam praktik kenotariatan tentunya telah banyak kasus mengenai pelanggaran atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu atau para pihak dalam pembuatan perjanjian atau oleh notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta autentik, baik yang disebabkan karena kelalaian maupun kesengajaan guna untuk memperoleh keuntungan sendiri. Salah satu contoh adalah dalam hal pembuatan akta perjanjian jual beli hak atas tanah yang objeknya masih menjadi jaminan di bank. Hal tersebut nantinya bisa menimbulkan sengketa bagi beberapa pihak yang telah beriktikad baik dalam melakukan perjanjian pengikatan jual beli tersebut karena objek dalam perjanjian pengikatan jual beli masih menjadi jaminan di bank. Berdasarkan Latar Belakang tersebut, maka penulis tertarik untuk mengangkat judul yang berjudul **“PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG TERIKAT JAMINAN BANK (Studi Putusan Nomor 704 K/PDT/2016)”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah yang terkait jaminan bank Berdasarkan Putusan Nomor 704K/Pdt.G/2016?
2. Bagaimanakah Akibat Hukum Terhadap perjanjian jual beli tanah yang terkait jaminan bank Berdasarkan Putusan Nomor 704K/Pdt.G/2016

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Keabsahan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Terikat Jaminan Bank Berdasarkan Putusan Nomor 704K/Pdt.G/2016.
2. Untuk Mengetahui dan Menganalisis Akibat Hukum Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah yang Terikat Jaminan Bank Berdasarkan Putusan Nomor 704K/Pdt.G/2016.

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Untuk manfaat teoritis dapat diharapkan membantu memberikan sumbangsih pemikiran baru kepada para akademisi, praktisi, dan para pembaca secara umum atau pengembangan ilmu pengetahuan dan wawasan dibidang hukum, terkhusus hukum perdata mengenai perjanjian jual beli yang terikat jaminan bank.

2. Manfaat Praktis

Memberikan data atau informasi terkait bidang ilmu yang telah diperoleh dalam teori dengan kenyataan yang ada dalam praktek, serta penulis berharap penelitian ini dapat menjadi sumber masukan terhadap masalah yang ada, khususnya mengenai perjanjian jual beli yang terikat jaminan bank.

E. Ruang Lingkup

Ruang lingkup penelitian ini hanya membahas mengenai perjanjian pengikatan hak atas tanah yang terjadi di Indonesia, yang dimana Sesusai dengan permasalahan yang akan dibahas dan latar belakang permasalahan yang diangkat, maka penulis mengangkat ruang lingkup permasalahan skripsi ini dengan dua rumusan permasalahan yaitu keabsahan perjanjian pengikatan hak atas tanah dan akibat hukum perjanjian pengikatan hak atas tanah adalah perjanjian jual beli yang terikat jaminan bank pada kasus Putusan Nomor 704K/Pdt.G/2016.

F. Kerangka Teori

1. Teori Perjanjian

Buku Ke-III KUPerdata yang mengatur dimana tentang tercakup pula istilah, dikenal dengan istilah perikatan, perutusan, dan perjanjian sedangkan 2 lagi adalah perjanjian dan persetujuan.²³ Perjanjian itu sendiri telah ditaur dalam Buku III dan bab II KUHPerdata yang pada pasal 1313 KUHPer.²⁴

Memahami istilah mengenai perikatan dan perjanjian terdapat beberapa pendapat para ahli. Salah satunya adalah menurut Subekti yaitu memberikan definisi mengenai perikatan dan perjanjian yaitu sebagai berikut:

²³ Handri Raharjo, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta, 2009, hlm. 41.

²⁴ *Ibid.*

“Memberikan pengertian perikatan sebagai suatu hubungan hukum antara dua orang atau dua pihak, berdasarkan mana pihak yang satu berhak menuntut suatu hal dari pihak yang lain, dan pihak yang lain berkewajiban untuk memenuhi tuntutan tersebut. Sedangkan perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada seorang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.”²⁵

Membuat perjanjian para pihak dapat memuat segala macam perikatan, sesuai dengan asas kebebasan berkontrak yang terkandung dalam buku III KUHPerdara, akan tetapi asas kebebasan berkontrak yang bukan berarti boleh memuat perjanjian yang secara bebas, melainkan harus memenuhi persyaratan tertentu untuk sahnya perjanjian, maksud kebebasan berkontrak ini menentukan isi daripada perjanjian sepanjang juga tidak bertentangan dengan undang-undang.

Dengan kata lain, para pihak membuat perjanjian tersebut dalam keadaan bebas dalam arti tetap selalu dalam ruang gerak yang dibenarkan atau sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Sehubungan dengan penelitian skripsi yang diangkat maka teori perjanjian ini akan menguatkan dari segi dasar mengenai perjanjian terlebih lagi khusus mengenai perjanjian pengikatan jual beli hak atas tanah yang terikat jaminan bank.

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian merupakan keadaan yang pasti, ketentuan yang bertetapan, hukum secara hakikinya harus pasti dan adil, pasti sebagai

²⁵ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 1.

pedoman kelakuan yang adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar sebagai suatu tempat untuk mendapatkan kepastian secara pasti.²⁶

Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.²⁷

3. Teori Jaminan

Jaminan adalah suatu perikatan antara kreditur dengan debitur, dimana debitur memperjanjikan sejumlah hartanya untuk pelunasan utang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku apabila dalam waktu yang ditentukan terjadi kemacetan pembayaran utang si debitur.²⁸

Jaminan adalah aset pihak peminjaman yang dijanjikan kepada pemberi pinjaman jika peminjam tidak dapat mengembalikan pinjaman

²⁶ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Pressindo, 2010, hlm. 60.

²⁷ Riduan Syahrini, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya, 1999, hlm. 23.

²⁸ Veithzal Rivai, *Islamic Management*, Jakarta, Raja Grafindo Persada, 2008, hlm. 666-667.

tersebut. jaminan merupakan salah satu unsur dalam analisis pembiayaan.²⁹

Oleh karena itu, barang-barang yang diserahkan nasabah harus dinilai pada saat dilaksanakan analisis pembiayaan dan harus berhati-hati dalam menilai barang-barang tersebut karena harga yang dicantumkan oleh nasabah tidak selalu menunjukkan harga yang sesungguhnya (harga pasar pada saat itu). Dengan kata lain, nasabah kadangkadang menaksir barang-barang yang digunakannya diatas harga yang sesungguhnya.

Menurut Hasanuddin Jaminan merupakan tanggungan yang diberikan oleh debitur dan atau pihak ketiga kreditur karena pihak debitur mempunyai kepentingan bahwa debitur harus memenuhi kewajibannya dalam suatu perikatan.³⁰ Sehingga pihak yang telah melakukan pemberian kredit kepada pihak debitur, maka debitur harus mengembalikan atau memenuhi kewajibannya sesuai dengan yang telah diperjanjikan, apabila pihak debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya maka pihak kreditur bisa menahan jaminan tersebut.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

²⁹ *Ibid.*

³⁰ Hasanuddin Rahman, *Aspek-aspek Hukum Pemberian Kredit Perbankan di Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 1995, hlm. 175.

Berdasarkan latar belakang dan rumusan masalah yang akan diteliti, maka penelitian ini termasuk dalam penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif hanya memberikan fokus pada asas, sistematika, dan sinkronisasi peraturan perundang-undangan. Sifat penelitian yang digunakan adalah analisis-deskriptif, yaitu suatu penelitian yang bertujuan untuk mengungkapkan masalah atau keadaan atau peristiwa sebagaimana adanya sehingga dapat mengungkapkan fakta (*fact finding*) yang sebenarnya.³¹

2. Pendekatan Penelitian

1) Pendekatan Peraturan Perundang-Undangan (*Statute Approach*)

Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan oleh penulis untuk mengetahui landasan yuridis normatif terkait perjanjian pengikatan jual beli tanah dan bentuk perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan akibat masih terikat jaminan bank.

2) Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*)

Penulis menggunakan pendekatan normatif juga menggunakan pendekatan konseptual untuk menjawab rumusan masalah. Pendekatan konseptual digunakan oleh penulis untuk memberikan penjelasan terkait konsep mengenai permasalahan yang tengah diangkat.

³¹ Hadari Nawawi, *Metode Penelitian Sosial*, Yogyakarta: Gadjah Mada Press, 1993, hlm. 31.

3) Pendekatan Kasus (*Case Approach*)

Penulisan ini dalam penelitian hukum *a quo* juga menggunakan pendekatan kasus (*case approach*), yaitu pendekatan dilakukan dengan melakukan telaah terhadap kasus yang telah memperoleh kekuatan hukum mengikat dari pengadilan.

3. Sumber Bahan Hukum

1) Bahan Hukum Primer

Merupakan bahan hukum yang memiliki kekuatan hukum mengikat secara umum (peraturan perundang-undangan) atau memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak yang berkepentingan.³² Bahan hukum primer dalam penelitian ini meliputi:

- a) Undang-Undang Dasar 1945;
- b) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- c) Undang-Undang Nomor Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Nomor 3632);
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 3696)
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Lembaran Negara Nomor 3746);
- f) Putusan Mahkamah Agung Nomor 704 K/PDT/2016.

³² Soerjono Soekanto, *Op. Cit.*, hlm. 44.

2) Bahan Hukum Sekunder

Merupakan bahan yang memberikan penjelasan tentang bahan hukum primer berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian. Bahan hukum sekunder bermanfaat bagi penulis untuk memberikan acuan dalam melakukan penulisan hukum.³³ Bahan hukum sekunder meliputi buku, jurnal, artikel, media cetak, media elektronik dan hasil penelitian yang terdahulu.

3) Bahan Hukum Tersier

Merupakan semua bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder.³⁴ Meliputi bahan dari Kamus Besar Bahasa Indonesia.

4. Pengumpulan Bahan Hukum

Penelitian ini termasuk dalam jenis penelitian normatif, maka metode pengumpulan data yang digunakan adalah dokumentasi sebagaimana merupakan cara memperoleh data tentang sesuatu masalah dengan menelusuri dan mempelajari data sekunder, baik dari dokumen-dokumen, arsip, buku, jurnal, artikel baik cetak maupun online, serta bahan lain yang terkait dengan penelitian.³⁵

5. Analisis Bahan Hukum

³³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pernada Media Group, 2006, hlm. 155.

³⁴ Soerjono Soekanto, *Op. cit.*, hlm. 52.

³⁵ *Ibid.*

Analisis terhadap penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan kualitatif. Yaitu dengan menguraikan data yang diolah secara rinci dalam bentuk kalimat. Penulis menginterpretasikan dengan bahasa penulis sendiri agar tampak rincian jawaban atas rumusan masalah yang diteliti.³⁶ Dalam konteks studi kasus hukum, metode analisis yang sering digunakan yaitu *Content Analysis Method*.

6. Teknik Penarikan Kesimpulan

Kesimpulan yang dimaksud merupakan jawaban atas perumusan masalah atas pertanyaan dalam penelitian yang dikemukakan secara singkat dan padat tentang kebenaran dari penelitian.³⁷ Penarikan kesimpulan dilakukan secara deduktif, yaitu bertolak dari suatu fakta umum yang keberadaannya telah diketahui dan berakhir pada suatu kesimpulan yang bersifat lebih khusus.

³⁶ Pater Mahmud, Marzuki, *Op.cit.* hlm. 41.

³⁷ Beni Achmad Saehani, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Pustaka Setia, 2009, hlm. 93.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

Abdulkadir Muhammad, 1996, *Hukum Perjanjian*, cet. 2, Bandung, PT. Alumni.

Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet. 1, Jakarta, Sinar Grafika.

Bahsan, M, 2002, *Penilaian Jaminan Kredit Perbankan Indonesia*, Rejeki Agung, Jakarta.

Beni Achmad Saehani, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung, Pustaka Setia.

Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan Indonesia*, Yogyakarta, Andi.

CST Kansil, Engelian R, Palandeg dan Godlieb N Mamahit, 1999, *Istilah Hukum*, Jakarta, Mediakomputindo.

Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Ikhtisar Indonesia*, ed. 3, Jakarta, Balai Pustaka.

Dioriati Fabertine Pardede, “*Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Pada Apartemen Casablanca*”, (Skripsi Sarjana Hukum Universitas Indonesia, Depok, 1996).

Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Yogyakarta, Pressindo.

Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, cet. 4, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Gunawan Widjaja, 2003, *Jual Beli*, cet. 1, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada.

H. Budi Untung, 2000, *Kredit Perbankan di Indonesia*, Yogyakarta, Andi.

Hadari Nawawi, 1993, *Metode Penelitian Sosial*, Yogyakarta, Gadjah Mada Press.

Handri Raharjo, 2014, *Hukum Perjanjian di Indonesia*, Pustaka Yustitia, Yogyakarta.

Hermansah, 2005, *Hukum Perbankan Nasional Indonesia*, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

HS Salim, 2007, *Perkembangan Hukum Jaminan di Indonesia*, Jakarta, Raja Grafindo.

Herlien Budiono, 2014, *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.

Lili Rasjidi dan B. Arief Sidharta, 1994, *Filsafat Hukum Madzab dan Refleksi*, Bandung, PT. Remaja Rosda Karya.

Muhammad Abdulkadir, 2010, *Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni.

M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-segi Hukum Perjanjian*, cet. 2, Bandung, PT. Alumni.

Maria S. W. Sumardjono, 2005, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, cet. 3, Jakarta, Penerbit Buku Kompas.

Mariam Darus Badruzaman, 1987, *Bab-bab tentang Credietverband, Gadai, dan Fiducia*, Cetakan IV. Bandung.

-----, *et al.*, 2001, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.

Peter Mahmud Marzuki, 2006, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Pernada Media Group.

-----, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Jakarta, Kencana.

Pey Heoy Tiong, 1984, *Fudicia Sebagai Jaminan Unsur-unsur Perikatan*, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Philipus M. Hadjon, 1987, *Perlindungan Rakyat Bagi Rakyat di Indonesia* (sebuah Studi tentang Prinsip-Prinsipnya, Penanganannya oleh Pengadilan dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara), Surabaya, PT. Bina Ilmu.

Purnamasari Irma Devita, 2014, *Hukum Perjanjian Perbankan*, Bandung, Mizan Pustaka.

Purwahid Patrik, 2008, *Hukum Jaminan Edisi Revisi Dengan UUHT*, Semarang, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro.

R. Subekti, 2002, *Hukum Perjanjian*, Jakarta, Intermedia.

-----, 1989, *Jaminan-jaminan Untuk Pemberian Kredit Menurut Hukum Indonesia*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Remy Sjahdeini, 1999, *Hak Tanggungan Asas-Asas, Ketentuan-Ketentuan Pokok dan Masalah yang Dihadapi Oleh Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Bandung, Alumni.

Riduan Syahrini, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya.

Rosa Agustina, 2012 *Hukum Perikatan (Law of Obligations)*, Jakarta, Pustaka Larasan.

-----, et al., 2012, *Hukum Perikatan (Law of Obligation)*, Denpasar, Pustaka Larasan, Jakarta, Universitas Indonesia, Universitas Leiden, Universitas Groningen.

Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung, Citra Aditya Bakti.

S. Chandra, 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah: Persyaratan di Kantor Pertanahan*, Jakarta, Grasindo.

Sutarno, 2009, *Aspek-Aspek Hukum Perkreditan Pada Bank*, Bandung, Alfabeta.

Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, Jakarta, Rineka Cipta.

Urip Santoso, 2005, *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*, cet. 1, Jakarta, Kencana.

Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung, Alumni.

B. Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar 1945;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Undang-Undang Nomor Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (Lembaran Negara Nomor 3632)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Nomor 3696)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (Lembaran Negara Nomor 3746)

C. Jurnal-Jurnal

Albertus Yudhistira R. P., Pelaksanaan Pengambilan Jaminan Kredit Oleh Pihak Ketiga Karena Debitur Tidak Diketahui Keberadaannya di PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk Kantor Cabang Yogyakarta, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta*

Bambang Catur PS., Pengamanan Pemberian Kredit Bank dengan Jaminan Hak Guna Bangunan, *Jurnal Cita Hukum*, , Vol. 2 No, 2

Intan Ismayasari, Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan, *Jurnal Fakultas Hukum Universitas Mataram*

Ifa Latifa Fitriani, Jaminan dan Agunan Dalam Pembiayaan Bank Syariah dan Kredit Bank Konvensional, *Jurnal Hukum & Pembangunan 47 No. 1 (2017): 134-149*, Magister Hukum Bisnis Fakultas Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Ida Rofida, Penyalahgunaan Perjanjian Lisensi Merek Dalam Praktek Bisnis Atas Kekayaan Intelektual, *Jurnal Cita Hukum*, FSH UIN Syaif Hidayatullah Jakarta, Vol. 3 Nomor 1 (2015)

Kartini Mulyadi, 2008, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian, Jakarta, *Jurnal Universitas Indonesia Fakultas Hukum*, Vol. II Cet. 3

Ni Made Arini, 2017, Penyelesaian Permasalahan Kredit Tanpa Agunan (UMKM) di Denpasar, *Jurnal Magister Kenotariatan Universitas Udayana*, , Acta Comitas Vol.1 : 122-127

Romana Dwi H., Keabsahan JualBeli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan di Desa Patihan, *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2, (Juli - Desember 2015)

Prancisca Romana Dwi H., “Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Dibawah Tangan Di Desa Patihan Kecamatan Sidoharjo Kabupaten Sragen (Tinjauan Beberapa Kasus Terkait di Pengadilan Negeri di Surakarta),” *Jurnal Repertorium*, ISSN:2355-2646, Volume II No. 2, (Juli - Desember 2015)

D. Internet

Dadang Sukandar, diakses di <http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjianpengikatan-jual-beli-ppjb/>, pada tanggal 2 Desember 2020.