



BAB IV

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

1. PPJB yang juga merupakan perjanjian pada umumnya harus tunduk pada peraturan perundang-undangan agar memiliki kekuatan hukum berlakunya, sehingga pembuatan PPJB juga harus didasarkan pada teori-teori serta asas-asas yang seharusnya terkandung dalam suatu perjanjian. Kedudukan PPJB sebagai perjanjian awalan proses jual beli bukan merupakan hal yang salah selama dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pada praktiknya PPJB memang merupakan suatu perjanjian yang ditujukan untuk mengikat kedua belah pihak dalam proses jual beli yang dalam hal ini dibuat di hadapan notaris. Pembuatan PPJB dihadapan notaris dalam hal ini sesuai dengan bagaimana notaris menjalankan kewenangannya masing-masing dalam hal pembuatan akta dibidang pertanahan. Keberadaan SEMA yang memberikan pengertian berbeda dengan undang-undang yang terkait dengan peralihan hak atas tanah karena melihat adanya sebuah permasalahan atau sengketa dimasyarakat yang melakukan jual beli dengan objek tanah dengan menggunakan dasar jual beli berupa PPJB. Pada dasarnya dapat disimpulkan bahwa jika tidak terjadi permasalahan atau sengketa terakit hal tersebut, ketentuan dalam undang-undang yang dapat menjadi dasar suatu peralihan jual beli di masyarakat dan keberadaan SEMA tersebut dapat dikesampingkan.
2. Perjanjian kredit merupakan jaminan pokok ketika seseorang melakukan

proses Kredit. Perjanjian kredit tersebut akan diikuti oleh suatu perjanjian tambahan yang pada dasarnya merupakan perjanjian mengenai jaminan yang akan diberikan oleh debitor kepada kreditor. Salah satu jaminan yang sering dijadikan objek jaminan adalah benda tidak bergerak seperti, rumah dan tanah yang merupakan cabang hukum jaminan hak tanggungan. Pelaksanaan proses kredit oleh bank selaku kreditor pada dasarnya harus sesuai dengan prinsip kehati-hatian sebagaimana telah disebutkan dalam UU Perbankan dan prinsip lainnya yang tergolong dalam prinsip tersebut. Namun dalam praktiknya bank selain berlandaskan pada UU Perbankan juga memiliki kebijakan internal dalam menjalankan proses kredit tersebut, dan kebijakan tersebut bisa membawa kedudukan bank dalam keadaan dirugikan, bank kedudukannya menjadi kreditor konkuren dan prinsip kehati-hatian tidak terpenuhi. Sebagaimana halnya ketika bank menerima suatu objek jaminan hak tanggungan yang berdasarkan PPJB yang sebenarnya hanya suatu perjanjian pengikatan dan belum mempunyai kekuatan peralihan hak secara sempurna. Meskipun dikatakan bahwa kebijakan bank dengan membuat suatu *cover note* oleh debitor di hadapan notaris, namun perlu ditegaskan bahwa *cover note* tersebut bukan merupakan surat otentik pengganti akta jual beli dan sejenisnya, dan memungkinkan bahwa debitor tidak yang beritikad tidak baik tidak akan meningkatkan status *cover note* tersebut menjadi sertifikat.



4.2. Saran

1. Sebaiknya dibentuk suatu peraturan menteri atau peraturan di atasnya mengenai pelaksanaan PPJB dalam konteks yang lebih luas seperti, pengaturan pembuatan PPJB dalam rangka jual beli rumah dengan kondisi fisik bangunan yang telah ada atau jual beli rumah dengan PPJB yang para pihaknya merupakan perorangan dan salah satu pihak dalam transaksi tersebut tidak ada yang berkedudukan sebagai pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran. Sebaiknya juga dilakukan sosialisasi kepada masyarakat awam mengenai keberlakuan suatu SEMA terkait peralihan hak atas tanah tersebut, agar setiap masyarakat yang hendak melakukan perbuatan hukum terkait PPJB paham dasar hukum apa yang digunakan dan bagaimana kesempurnaan peralihan hak atas tanah ketika didasarkan dengan PPJB.
2. Sebaiknya adanya suatu kebijakan bank yang tegas dan tunduk pada peraturan perundang-undangan yang menyatakan bahwa, pada praktiknya benar-benar tanah atau bangunan berdasarkan PPJB tidak dapat digunakan sebagai objek jaminan atau agunan dalam proses kredit perbankan dan seharusnya PBI juga turut mengatur mengenai bagaimana prinsip kehati-hatian diterapkan dalam hal penerimaan objek jaminan atau agunan oleh bank selaku kreditor.



Daftar Bacaan

- Darumurti, Krishna D, 2012, *Kekuasaan Diskresi Pemerintahan*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ginting, Darwin, 2010, *Hukum Kepemilikan Hak Atas tanah Bidang Agribisnis*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Hariyani, Iswi et.al, 2018, *Credit Top Secret Buku Pintar Perjanjian Kredit Dan Penyelesaian Piutang Macet*, Yogyakarta: Andi.
- Hariyani, Iswi dan R. Serfianto D.P, 2010, *Bebas Jeratan Utang Piutang*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Hernoko, Agus Yudha, 2010, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontra Komersil*, Jakarta: Kencana.
- HR, Ridwan, 2014, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Husni H, Frieda, 2002, *Hukum Kebendaan Perdata*, Jakarta: Penerbit Ind, Hil-Co.
- Miru, Ahmadi, 2012, *Hukum Kontrak Bernuansa Islam*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Mulyati, Etty, 2016, *Kredit Perbankan, aspek hukum dan pengembangan usaha mikro kecil dalam pembangunan perekonomian Indonesia*, Refika Aditama.
- Nalle, Victor Imanuel, 2016, *Perundang-Undangan Indonesia*, Surabaya: Pusat Kajian Konstitusi Pancasila.
- Santoso, Urip, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Supriadi, *Hukum Agraria*, 2012, Jakarta: Sinar Grafika.



- Suyanto, Anton, 2018, *Kepastian Hukum Dalam Penyelesaian Kredit Macet Melalui Eksekusi Jaminan Hak Tanggungan Tanpa Proses Gugatan Pengadilan*, Prenadamedia Group, Depok.
- Widiyono, Try, 2009, *Aguan Kredit dalam Financial Engineering*, Bogor: Ghalia Indonesia.
- Adolf, Jozan, et.al, 2020, “Eksistensi Wewenang Notaris Dalam Pembuatan Akta Bidang Pertanahan”, *Jurnal Notarius* Volume 13, nomor 1, hlm. 189.
- Azkie Dwi Ambarwati, et.al, 2019, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank Studi kasus putusan nomor 704k/PDT/2016”, *Jurnal Notary* Volume 1, Nomor 00.
- Azizahtunnida, Nadiah, 2017, “Penerapan Asas Keadilan Dalam Transaksi Jual Beli Online (Studi di Lazada)”, *Jurnal Private Law* Volume V, Nomor 2, Juli-Desember, hlm. 22.
- Biondi, Gleen, 2016 Analisis Yuridis Keabsahan Kesepakatan Melalui Surat Elektronik (E-MAIL) Berdasarkan Hukum Indonesia, *Premise Law Journal*, hlm. 11.
- Fajri, M. Iqbal, “Perlindungan Hukum Bagi Konsumen Pada Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan Berdasarkan Teori Keadilan John Rawls”, Universitas Negeri Sebelas Maret, Surakarta, hlm.4-5.
- Faiz, Pan Mohamad, 2009, “ Keadilan Jhon Rawl ”, *Jurnal Konsititusi* Volume 6, Nomor 1, april, hlm. 140.
- Firdaus, Riza, 2017, “Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Yang Masig Berstatus Hak Pengelolaan”, *Jurnal Lamjaj* Volume 2, Issue 1, Maret, hlm. 119.
- Hikmia, Yunita, 2019 “Hak Merek Sebagai Jaminan Tambahan Pada Perbankan”, *Jurnal Jurist-Diction* Volume 2, Nomor 4, Juli, hlm. 1502.



- Mahda, M, 2016, “Perlindungan Hukum Terhadap Bank Selaku Kreditor Dalam Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijaminkan Bank Dan Masih Dalam Proses Jual Beli PPAT (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018K/PDT/2014)”, *Jurnal Hukum Univeristas Brawijaya*.
- Podung, Detisa Monica, 2016, “Kredit Macet Dan Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Perbankan”, *Jurnal Lex Crimen* Volume V, No 3, Maret, hlm. 50.
- Putri, Dewi Kurnia, 2017, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta* Volume 4, Nomor 4, Desember, hlm. 629.
- Sularto, 2012, “Perlindungan Hukum Kreditor Separatis Dalam Kepailitan”, *Jurnal Mimbar Hukum* Volume 24, Nomor 2, Juni, hlm. 244.
- Widiantara, Pande Nyoman Putra dan A.A Sagung Wiratni Darmadi, “Akibat Hukum Covernote Yang Dibuat Oleh Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, Universitas Udayana, *Jurnal Kertha Semaya* Volume 7, Nomor 9, 2019, hlm. 10-11.
- Ariza, Mega, 2019, “Perlindungan Hukum Terhadap Penumpang Bus Yang Tidak Layak Beroperasi di Jalan (Studi diDinas Perhubungan Kota Medan)”, *Skripsi*, Universitas Muhammadiyah Sumatera Utara Medan.
- Hasibuan, M. Azhari, 2014, “Status Jual Beli Tanah Tanpa Akta Jual Beli PPAT di Kecamatan Bagan Sinembah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Skripsi*, Universitas Islam Negeri Sultan Syarif Kasim Riau.
- Kurniawati, Leny, 2018, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Menjual sebagai Bentuk Perlindungan Hukum terhadap Pembeli Hak Atas Tanah”, *Tesis*, Pascasarjana Universitas Islam Malang.
- Puspitasari, Metalia, 2014, “Eksekusi Objek Jaminan Fidusia Atas Debitor Yang Dinyatakan Pailit”, *Skripsi*, Universitas Airlangga, Surabaya.



Saputri, Ines Septia, 2015, “Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Tanah Menurut Hukum Perdata”, *Skripsi*, Universitas Lampung.

Satriani, Icha, 2015, “Kedudukan Surat Edaran Mahkamah Agung”, *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Hasanuddin Makassar.

Sitinjak, Melda Nehemia, 2016, “Analisis Yuridis Terhadap Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen sebagai Agunan Dalam Perjanjian Kredit Investasi Studi di PT. Bank Nationalbu TBK”, *Jurnal Universitas Sumatera Utara*, Volume 21.

Tumbeleka, Arkie V,Y,, 2012, “Kajian Kontrak Baku Dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Dalam Prespektif Itikad Baik (Kasus Rumah Susun Permata Gnadaria Antara Nyony X Dengan PT. Putra Surya Perkasa)”, *Skripsi*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia.

Wijayanti, Nirmala, 2017, “Keabsahan Cover Note notaris terhadap pemberian pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah Dalam Perbankan Syariah (Studi Di Bank BTN Syariah Cabang Malang)”, *Skripsi*, Univeristas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim Malang.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Petaturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan atas Undang-Undang No. 7 Tahun 1992 Tentang Perbankan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

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



Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016.

Anonim, “Asas Pacta Sunt Servanda Tetap Berlaku dalam Konteks Jual-Beli Tanah Di Bawah Tangan”, <https://www.hukum-hukum.com/2017/06/pacta-sunt-servanda-jual-beli-tanah.html?m=1>, diakses 27 Januari, 2020.

