



## **SKRIPSI**

### **Judul:**

Analisis Terhadap Rumah Yang Terikat Jual-Beli  
Yang Dijaminkan Ke Bank Secara Sepihak  
(Studi Kasus Putusan PN Jakarta Barat  
Nomor 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt)

### **Disusun oleh:**

VINDY KUSUMA  
NIM. 205180076

PROGRAM STUDI HUKUM  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
2022

**ANALISIS TERHADAP RUMAH YANG  
TERIKAT JUAL-BELI YANG  
DIJAMINKAN KE BANK SECARA  
SEPIHAK (STUDI KASUS PUTUSAN PN  
JAKARTA BARAT NOMOR  
339/PDT.G/2018/PN.JKT.BRT.)**

**SKRIPSI**

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Guna Memperoleh Gelar Sarjana  
Hukum di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara

Oleh:

Nama : Vindy Kusuma

NIM : 205180076

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS TARUMANAGARA  
JAKARTA, 2022**

## Persetujuan

Nama : VINDY KUSUMA  
NIM : 205180076  
Program Studi : HUKUM  
Judul : Analisis Terhadap Rumah Yang Terikat Jual-Beli Yang Dijaminkan Ke Bank Secara Sepihak (Studi Kasus Putusan PN Jakarta Barat Nomor 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt)

Skripsi ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 18-Mei-2022

Pembimbing:  
MIA HADIATI, S.H., M.Hum.  
NIK/NIP: 10289002



---

## Pengesahan

Nama : VINDY KUSUMA  
NIM : 205180076  
Program Studi : HUKUM  
Judul : Analisis Terhadap Rumah Yang Terikat Jual-Beli Yang Dijaminkan Ke Bank Secara Sepihak (Studi Kasus Putusan PN Jakarta Barat Nomor 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt)

Skripsi ini telah diuji pada tanggal 22-April-2022.

### Tim Penguji:

1. MELLA ISMELINA F. RAHAYU, S.H., M.Hum., Dr., Prof.
2. MIA HADIATI, S.H., M.Hum.
3. R. RAHADITYA, SH., M.H.Dr.

Yang bersangkutan dinyatakan: **SUDAH DINILAI.**

Jakarta, 22-April-2022

Pembimbing:  
MIA HADIATI, S.H., M.Hum.  
NIK/NIP: 10289002



---

## **KATA PENGANTAR**

Puji dan syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, penulis dapat menyelesaikan skripsi ini dengan judul “Analisis Terhadap Rumah yang Terikat Jual-Beli yang Dijaminkan ke Bank Secara Sepihak (Studi Kasus Putusan PN Jakarta Barat Nomor 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt.)”. Skripsi ini disusun untuk memenuhi salah satu syarat guna menyelesaikan studi di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara agar dapat mencapai gelar Sarjana Hukum.

Penulis menyadari bahwa tanpa dukungan dan bimbingan dari berbagai pihak tidak mungkin skripsi ini dapat diselesaikan. Penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah berkontribusi dalam mendukung dan membimbing penulis sehingga skripsi ini dapat terselesaikan dengan tepat waktu. Penulis ingin mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Amad Sudiro, S.H., M.H., M.M., M.Kn. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
2. Ibu Mia Hadiati, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan Dosen Pembimbing yang telah memberikan bimbingan dan pengarahan sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
3. Bapak Dr. Ahmad Redi, S.H., M.H. selaku Kepala Program Studi Strata Satu (S1) Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
4. Ibu Christine S.T. Kansil, S.H., M.Hum. selaku Kepala Laboratorium Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.
5. Seluruh Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang telah memberikan ilmu pengetahuan selama perkuliahan.
6. Handy Kusuma, S.I.Kom, M.Kom. selaku kakak penulis yang telah mendukung dan memberikan doa.
7. Ayah dan Ibu yang penulis kasihi yang telah memberikan dukungan dalam proses pengerjaan skripsi.

8. Seluruh teman-teman seperjuangan yang telah bersedia mendengar keluh kesah penulis dan memberikan dukungan dalam menyelesaikan skripsi.
9. Seluruh pihak yang telah memberikan doa dan dukungan dalam penyusunan skripsi yang penulis tidak dapat sebutkan satu-satu.

Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna. Penulis mengharapkan akan saran dan kritik terhadap penulisan skripsi ini. Besar harapan penulis semoga skripsi ini memberikan manfaat bagi berbagai pihak.

Jakarta, April 2022

Vindy Kusuma

## DAFTAR ISI

Kata Pengantar .....	i
Daftar Isi.....	iii
Abstrak .....	v
Daftar Singkatan.....	vi
<b>BAB I : PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	6
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
D. Kerangka Konseptual .....	8
E. Metode Penelitian .....	10
F. Sistematika Penulisan .....	13
<b>BAB II : KERANGKA TEORETIS</b>	
A. Teori Perjanjian .....	15
B. Teori Perjanjian Jual-Beli.....	23
C. Teori Hak Milik.....	29
D. Teori Perbuatan Melawan Hukum.....	31
E. Teori Wanprestasi.....	33
F. Teori Perlindungan Hukum .....	36
<b>BAB III : DATA HASIL PENELITIAN</b>	
A. Kronologi Kasus .....	39
B. Putusan Pengadilan Negeri.....	45
C. Putusan Pengadilan Tinggi.....	45

D. Pertimbangan Hakim Pengadilan Negeri .....	45
E. Pertimbangan Hakim Pengadilan Tinggi.....	53
F. Data Hasil Wawancara .....	55

#### BAB IV : ANALISIS

A. Status Hak Kepemilikan Pembeli Terhadap Rumah yang Terikat Jual-Beli yang dijamin ke Bank oleh Penjual Tanpa Sepengetahuan Pembeli.....	63
B. Perlindungan Hukum Pembeli Terhadap Rumah yang Terikat Jual- Beli yang dijamin ke Bank Oleh Penjual Tanpa Sepengetahuan Pembeli .....	67

#### BAB V : PENUTUP

A. Kesimpulan.....	71
B. Saran .....	71

#### DAFTAR PUSTAKA



## ABSTRAK

- (A) Nama: Vindy Kusuma (NIM: 205180076).
- (B) Judul Skripsi: Analisis Terhadap Rumah yang Terikat Jual-Beli Yang Dijaminkan Ke Bank Secara Sepihak (Studi Kasus Putusan PN Jakarta Barat Nomor 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt.).
- (C) Halaman: vi + 76 + 29 + 2022.
- (D) Kata Kunci: Hak Milik, Jual-beli.
- (E) Isi: Tanah merupakan kebutuhan yang penting bagi kehidupan masyarakat. Masyarakat memanfaatkan tanah untuk dijadikan sebagai wadah tempat untuk berusaha ataupun sebagai tempat tinggal. Tempat tinggal yang dimaksud adalah rumah. Rumah dapat diperoleh dari proses jual-beli atas kesepakatan para pihak. Permasalahan dapat ditemukan dalam proses jual-beli seperti pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 339/Pdt.G/2018/PN.Jkt.Brt. mengenai pihak penjual melakukan perbuatan melawan hukum dengan menjaminkan sertifikat rumah yang terikat perjanjian jual-beli tanpa sepengetahuan pembeli. Permasalahannya adalah bagaimana status hak kepemilikan pembeli terhadap rumah yang menjadi objek jual-beli yang dijaminkan ke bank oleh penjual tanpa sepengetahuan pembeli dan bagaimana perlindungan hukum pembeli terhadap rumah yang terikat jual-beli yang dijaminkan ke bank oleh penjual tanpa sepengetahuan pembeli. Pembeli harus mendapatkan perlindungan hukum atas kejadian tersebut untuk mendapatkan haknya sebagai pembeli untuk mendapatkan rumah tersebut. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normatif didukung dengan data wawancara. Hasil penelitian menunjukkan pembeli masih bukan pemilik dari rumah tersebut karena masih belum ada proses peralihan hak milik atas rumah tersebut dan sertifikat tersebut masih tertera atas nama penjual. Pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum karena Pembeli kalah dalam pengadilan. Perjanjian jual-beli harus dibuat secara tertulis agar objek perjanjian tidak dapat mudah disalahgunakan. Penggugat harus memeriksa kelengkapan pernyataan dalil penggugat sebelum diajukan agar tidak terjadi adanya pernyataan tidak jelas dari gugatan Penggugat.
- (F) Acuan: 29 (1986-2019).
- (G) Pembimbing  
Mia Hadiati, S.H., M.H.
- (H) Penulis  
Vindy Kusuma

## DAFTAR SINGKATAN

KUHPer	adalah Kitab Undang-undang Hukum Perdata.
UUPA	adalah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
UU Perlindungan Konsumen	adalah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.
UUHT	adalah Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah.
KPKNL	adalah Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang.