



TESIS

Judul:

Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Jaminan Utang-Piutang (Studi Kasus Putusan Nomor: 10/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/IX/2021).

Disusun oleh:

SYLVIANA

NIM: 217191022

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA
2022**

ANALISIS PEMBATALAN PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL
BELI TERHADAP JAMINAN UTANG-PIUTANG (STUDI KASUS
PUTUSAN NOMOR: 10/Pts/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/IX/2021).

TESIS

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

Oleh:

Sylviana

NIM : 217191022

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS TARUMANAGARA

2022

Persetujuan

Nama : SYLVIANA
NIM : 217191022
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul : Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli
Terhadap Jaminan Utang-Piutang (Studi Kasus Putusan
Nomor: 10/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/IX/2021).

Tesis ini disetujui untuk diuji

Jakarta, 02 Juli 2022

Pembimbing:
RASJI, Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Pengesahan

Nama : SYLVIANA
NIM : 217191022
Program Studi : MAGISTER KENOTARIATAN
Judul Tesis : Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Jaminan Utang-Piutang (Studi Kasus Putusan Nomor: 10/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/IX/2021).
Title : Analysis Of Cancellation Of Buy And Sale Bond Agreements On Debt-Receiveable Security (Case Study Decision Number: 10/PTS/Mj.PWN.Prov.DKIJakarta/IX/2021)

Tesis ini telah dipertahankan di hadapan Dewan Penguji Program Studi MAGISTER KENOTARIATAN Fakultas HUKUM Universitas Tarumanagara pada tanggal 25-Juli -2022.

Tim Penguji:

1. AMAD SUDIRO, S.H., M.H., M.M., Dr., MKn., Prof
2. RASJI, Dr., S.H., M.H.
3. JEANE NELTJE, S.H.,M.H.,APU.,Dr.,Prof.

Yang bersangkutan dinyatakan: **LULUS.**

Pembimbing:

RASJI, Dr., S.H., M.H.
NIK/NIP: 10291008



Jakarta, 25-Juli-2022
Ketua Program Studi



MIA HADIATI, S.H., M.Hum.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Tuhan yang Maha Esa, yang telah melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul “Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Jaminan Utang-Piutang (Studi Kasus Putusan Nomor: 10/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/IX/2021)” yang merupakan tugas akhir sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Universitas Tarumanagara.

Dalam menyelesaikan tesis ini penulis mendapatkan bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu dalam kesempatan ini penulis menyampaikan 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 Jakarta.
3. Bapak Dr. H. Rasji, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing yang dengan pengetahuannya telah memberikan masukan yang berharga bagi kesempurnaan dan penyelesaian tesis ini.
4. Ibu Prof. Jeane Neltje Saly, S.H., M.H., APU selaku dosen penguji yang telah memberikan masukan guna kelengkapan tesis ini.
5. Para Dosen Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, yang telah memberikan ilmu yang tidak ternilai

harganya kepada penulis selama penulis kuliah di Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara.

6. Bapak Suwandri Munthazur, S.H., M.H. selaku Wakil Sekretaris Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta atas kesediaan waktu, tenaganya untuk membantu mencarikan data-data dan bersedia untuk diwawancarai oleh penulis.
7. Kedua orang tua tercinta (Alm) Abi H. Samin dan (Almh) Umi Hj. Siti Rahmah yang semasa hidupnya selalu mendoakan serta memberi semangat dan dukungan tiada henti kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
8. Kepada saudara-saudara kandung penulis Yusniati, M.ad., Ridwan, S.kom., dan Nindi Zarah, serta ponakan-ponakan Fanny Indah Nurfahma, Muhammad Arsyad Fathullah, Sahla Azzahra Ridwan terimakasih selalu mendoakan serta memberi semangat dan dukungan tiada henti kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
9. Seluruh Pegawai/Staf Akademik Universitas Tarumanagara yang telah banyak membantu dan memberi kemudahan dalam setiap pengurusan administrasi;
10. Kepada Lusi Trismala, Riska Wulantiani, Adisty Putri, Lirianna Nurtanio Jonathan atas kebersamaan, dukungan dan bantuan teman-teman sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
11. Keluarga Besar Universitas Tarumanagara, khususnya teman-teman angkatan 2019 atas bantuan, dukungan dan kerjasamanya;
12. Seluruh pihak yang tidak dapat disebutkan satu demi satu yang telah banyak membantu penulis menyelesaikan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dikarenakan keterbatasan dan kemampuan penulis. Kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan penulis sehingga bermanfaat dan berguna bagi semua pihak.

Jakarta, 23 Juni 2022

Penulis

Sylviana

NIM 217191022

DAFTAR ISI

ABSTRAK	iv
KATA PENGANTAR.....	v
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR SINGKATAN	xi
BAB I : PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	16
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	17
D. Kerangka Konsep.....	18
E. Metode Penelitian	21
F. Sistematika Penulisan.....	25
BAB II : JABATAN NOTARIS, PEJABAT PEMBUAT AKTA.....	
TANAH, DAN PERJANJIAN	27
A. Notaris	27
1. Sejarah Notaris Di Indonesia	27
2. Pengertian Notaris	37
3. Notaris Sebagai Pejabat Publik	41
4. Syarat dan Tata Cara Pengangkatan Notaris.....	42
5. Kewenangan Notaris	47
6. Hak dan Kewajiban Serta Larangan Notaris.....	49
7. Akta Notaris	53
B. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	54

1. Pengertian PPAT	54
2. Tugas dan Wewenang PPAT	55
3. Hak dan Kewajiban PPAT	57
C. Kode Etik Notaris.....	59
1. Pengertian Kode Etik Notaris	59
2. Kewajiban dan Larangan Notaris Menurut Kode Etik Notaris...	61
3. Sanksi Terhadap Pelanggaran Kode Etik Notaris	67
4. Pengawasan Terhadap Notaris	68
D. Perjanjian	77
1. Pengertian Perjanjian.....	77
2. Syarat Sahnya Perjanjian	81
3. Unsur-unsur Perjanjian	86
4. Jenis-jenis Perjanjian	88
5. Asas-asas Perjanjian	91
E. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).....	96
1. Pengertian Perjanjian Pengikatan Jual Beli	96
2. Fungsi Perjanjian Pengikatan Jual Beli	100
3. Bentuk Perjanjian Jual Beli.....	101
F. Perjanjian Utang-Piutang.....	103
1. Pengertian Utang-Piutang	103
2. Pihak-Pihak Dalam Perjanjian Utang-Piutang	104
3. Hak dan Kewajiban Pihak-Pihak Dalam Perjanjian.....	
Utang-Piutang	105

4. Tanggung Jawab Apabila Terjadi Wanprestasi	107
G. Teori Yang Digunakan	110
BAB III : HASIL PENELITIAN.....	120
A. Kasus Posisi	120
B. Hutang Piutang Antara Pihak Yang Berutang dan	
Pihak Berpiutang.....	132
C. PPJB Formalitas dalam Kasus Hutang Piutang Antara Pihak	
Yang Berutang dan Pihak Berpiutang	136
D. Penyelesaian Pelanggaran Etika Notaris Oleh Majelis Pengawas	
Wilayah Notaris	138
BAB IV : ANALISIS DATA.....	145
A. Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa	
Nomor: 06 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli dan Kuasa.....	
Nomor: 09 Sebagai PPJB Formalitas Terhadap Jaminan Utang	
Piutang Antara Yang Berpiutang Dengan Orang Yang Berutang	145
B. Tanggung Jawab Notaris Yang Membuat Akta PPJB Formalitas	
Yang Merugikan Pihak Berutang Menurut Hukum Kenotariatan ...	169
BAB V : PENUTUP	175
A. Kesimpulan.....	175
B. Saran.....	177
DAFTAR PUSTAKA.....	179
LAMPIRAN.....	187

ABSTRAK

- (A) Nama : Sylviana; NIM: 217191022
- (B) Judul : Analisis Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Jaminan Utang-Piutang (Studi Kasus Putusan Nomor: 10/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/IX/2021).
- (C) Halaman : xi + 186 + 2022
- (D) Kata Kunci : Hutang Piutang, PPJB Formalitas, Pembatalan.
- (E) Isi:
Setiap orang ingin memenuhi semua kebutuhan hidupnya, namun tidak semua kebutuhannya mudah dipenuhi dengan mudah. Berbagai cara dilakukannya, yang salah satunya adalah dengan cara berhutang pada orang lain. Dua orang melakukan hutang piutang yang diikat dengan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) formalitas yang dibuat oleh notaris dengan jaminan sertifikat hak atas tanah. Kemudian sertifikat hak atas tanah tersebut telah dibalik nama kepemilikannya, sehingga menjadi hak milik atas tanah beralih dari orang berhutang ke orang yang berpiutang. Hal ini merugikan pihak yang berhutang. Melalui putusan nomor 10/PTS/Mj.PWN.Prov.DKI Jakarta/IX/2021 Majelis Pengawas Wilayah Notaris Provinsi DKI Jakarta menyatakan notaris telah melanggar Undang-undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Permasalahannya adalah apakah Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor: 06 Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dan Kuasa Nomor: 09 Sebagai PPJB Formalitas Terhadap Jaminan Utang Piutang Antara Yang Berpiutang Dengan Orang Yang Berutang dapat dibatalkan oleh pengadilan, tanggung jawab Notaris yang membuat akta PPJB formalitas yang merugikan pihak berutang menurut hukum kenotariatan. Permasalahan ini telah diteliti dengan menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menemukan bahwa notaris yang membuat PPJB formalitas telah melanggar tugasnya sebagai notaris. Notaris telah salah membuat PPJB formalitas, karena itu PPJB formalitas memiliki cacat hukum, sehingga tidak memiliki kebenaran hukum. Pihak yang berhutang dapat mengajukan gugatan pembatalan PPJB formalitas ke pengadilan dan pengadilan berwenang membatalkan PPJB formalitas.
- (F) Daftar Acuan : 42 Buku (2000-2021), 17 Website, 8 Peraturan perundang-undangan, 1 Putusan.
- (G) Pembimbing : Dr. H. Rasji, S.H., M.H.

DAFTAR SINGKATAN

PPJB	Perjanjian Pengikatan Jual Beli
KUHPER	Kitab Undang-undang Hukum Perdata
UUJN	Undang-undang Jabatan Notaris
MPN	Majelis Pengawas Notaris
MPDN	Majelis Pengawas Daerah Notaris
MPWN	Majelis Pengawas Wilayah Notaris
MPPN	Majelis Pengawas Pusat Notaris
DKN	Dewan Kehormatan Notaris
DKDN	Dewan Kehormatan Daerah Notaris
DKWN	Dewan Kehormatan Wilayah Notaris
DKPN	Dewan Kehormatan Pusat Notaris